

Anker_ _hagen

Naturlig nært

Et nytenkende, nært og naturlig nabolag



Innhold

Ankerhagen	Side
Nært det meste – i naturlige omgivelser	13
Beliggenhet	16
Kart	18
Nabolagsprofil	20
Boligoversikt	
Leiligheter	25
Byhus og eneboliger.	53
Utomhusplan	68
Om prosjektet	
Et nabolag for menneskene og miljøet	70
Naturlig valg av farger og materialer	75
Et unikt trivselskonsept	81
Andre opplysninger	
Romskjema	86
Leveransebeskrivelse.	94
Salgsoppgave.	102
Utkast til kjøpekontrakt	110
Utkast til vedtekter	120
Kjøpsbekreftelsesskjema	143

Ankerhagen vokser!

Nå også eneboliger i kjede og byhus – designet for familier som vil kombinere kvalitet, komfort og fellesskap.



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.



Finn din bolig i Hamars nye hage

Fra en blomstereng i utkanten av Hamar sentrum vokser det fram en ny hage. Ankerhagen er et mangfoldig nabolag der du kan bo og trives i alle livets faser.

Et nytt og nytenkende nabolag med nærhet til kultur, natur og til hverandre. Nært og naturlig.







Nært det meste – i naturlige omgivelser

Ankerhagen er nært det meste – i naturlige omgivelser.
Perfekt plassert mellom by, land og vann.

Her finner du direkte stier rett inn i naturen, gang- og sykkelveier til byens urbane kjerne og rekreasjons- og aktivitetstilbud i umiddelbar nærhet.

Et nabolag for alle livets faser

Ung, gammel, mange eller få – Ankerhagen skal med sin beliggenhet og ulike boformer tilrettelegge for en enklere, komfortabel og sosial hverdag, og et miljø der generasjoner kan blomstre og leve i samspill gjennom alle livets faser.

Fra boligen din i Ankerhagen har du tilgang til det meste i gang- og sykkelavstand. Studiemuligheter, arbeidsplasser, natur, treningsfasiliteter og et urbant byliv.

Aktiv livsstil

New York har Central Park, London har Hyde Park og Hamar har Ankerskogen. Bare 100 meter fra Ankerhagen ligger Hamars grønne lunge. Stinettet benyttes av syklende og turgåere – kanskje som en grønn snarvei til og fra jobb. Her er det skiløyper om vinteren, en av de største frisbeegolfbanene i Norge, utendørs treningspark og fotballturneringer på de mange fotballbanene.

I Hamar er strandlinja tilgjengelig for alle. Den vakre strandpromenaden strekker seg fra Espern i sør til Jessnes i Ringsaker, og er tilrettelagt for både spaserturer, trilling, løping og sykling.

Beveger du deg lengre nord kommer du til Domkirkeodden. I tillegg til glassbygget som er bygd over kirkeruinene, har museet 65 anti-kvariske bygninger som er flyttet dit fra bygdene rundt Hamar.

Uteliv, kulturliv og handel

Med en bemerkelsesverdig og positiv by-utvikling har Hamar det siste tiåret fått et livskraftig og aktivt sentrum. Bygatene er gå- og sykkelvennlige, med brede fortau til kafeer og spennende lekeplasser for byens yngste borgere.

Tilgangen til vannet er gitt tilbake til inn-byggerne og det er nå yrende liv langs Hamars strandpromenade. Her finner du blant annet Mjøsfronten, et område med matservering, aktiviteter til lands og til vanns, gjestebrygge og plasser til å rett og slett bare slappe av. Her kan du kjenne på sand mellom tærne i solstolen eller nyte utsikten over vannet fra en hengekøye. Du har utallige koselige kafeer, bakerier, restauranter og utesteder å velge mellom i Hamars bygater. Kanskje finner du frem til Matkvartalet, et helt kvartal satt av til mikrobryggeri, slakterforretning med lokale råvarer, ost og delikatessbutikk, ulike street food-aktører, cocktailbar, bakeri og totalt 200 sitteplasser inne og ute i den koselige bakgården.

Hamar har et blomstrende kulturliv - med arrangementer, konserter og festivaler året rundt. I hjertet av Hamar ligger Hamar kulturhus som Hamarsingene vet å benytte seg av. Her finner du bibliotek, kino, konsertsaler, kulturskole, ungdomskulturhus, musikkverksted, kafe og galleri. I gå- eller sykkelavstand fra Ankehagen finner du også flere kjøpesentere - blant annet CC Hamar som er Innlandets største. I tillegg til butikker er det treningssenter, flere restauranter, leiligheter og kontorer. **Barnas Hamar** Hamar er et godt sted å vokse opp. Kommunen har ni barneskoler og tre ungdomsskoler.

Ankerhagens nærmeste barneskoler er Rollsløkken og Greveløkk skoler som ligger hhv. 800 og 850 meter unna. Har du barnehagebarn er det flere barnehager i gåavstand fra Ankerhagen, deriblant Lundbo, bare 50 meter unna.

De siste årene har det blitt satt fokus på Hamars yngste i utviklingen av byens områder. Der den store lekeplassen i Strandgateparken ligger var det før parkeringsplass. Nå er lekeplassen flittig brukt både av barnehager og skoler på hverdagene og den er et trekkplaster i sentrum for barnefamilier i helgene.

Påskeeggjakten har blitt en årlig tradisjon for mange Hamarfamilier, der et skattekart tar deg gjennom en rebusløype gjennom hele byen. Ordentlig julestemning blir det ikke før du har sett julevideoen på Domkirka eller vært med på adventsstund på Koigen der Innlandets største adventsstake blir tent mens klokkespillet spiller “Tenn lys”.

Turmulighetene er mange i den naturnære byen Hamar. Hva med å ta med nista til dagsturhytta i Furuberget? Den sto ferdig i 2023 og har sittebenker, peisovn, toalett og flott utsikt over Mjøsa fra de store vinduene.

Studieliv og karrieremuligheter

Med rundt 3000 studenter er Hamar en by som preges av et aktivt studentliv. Her får du alle urbane tilbud du måtte ønske av konserter, festivaler, restauranter, uteliv og handlemuligheter i den oversiktlige og trygge rammen til en by med 30 000 innbyggere. Alt ligger innenfor rekkevidde, også naturen og en aktiv livsstil.

Hamarregionen har et næringsliv i vekst med mange karrieremuligheter. I gründer- og næringshuset PARK finner du ekspertise innen teknologi som VR/AR, spillutvikling, AI og andre områder. Ellers tilbyr Hamarregionene, som inkluderer Stange, Hamar, Løten og Ringsaker et

bredt utvalg av stillinger innen servicebransjen, bioteknologi, jordbruk, skogbruk og helse. Tine, Moelven Industrier, Eidsiva Energi, Sykehuset Innlandet, SpareBank 1 Østlandet og Norsk Tipping er noen av de største arbeidsgiverne.

Når den nye jernbanetraseen med dobbeltspor er ferdig bygget i 2027, vil togturen mellom Oslo

og Hamar ta under 55 minutter. Tar du sykkel ned fra Ankerhagen til jernbanestasjonen går de 1,7 km unna i en fei, og enda raskere går det når du jobber på toget i opp til 250 km i timen. Er det Oslo lufthavn som er din stasjon tar turen nå 49 minutter. Med nytt dobbeltspor på plass blir tiden mellom Hamar og resten av verden enda kortere.

Seks grunner til å flytte til Hamar

Hvis du ikke allerede bor i Hamar, er det mange grunner til å flytte nettopp hit.

Kort vei til alt

Uansett hvor du bor i Hamar er det kort vei til jobb, skole, barnehager, idrettsaktiviteter og et rikt kulturliv. Fra Hamar er Oslo kun en times tid unna med tog eller bil, og enda nærmere ligger Gardermoen som kan ta deg ut til resten av verden.

Nærhet til naturen

Hamar ligger vakkert til ved Mjøsa, og har fantastiske naturomgivelser. Du kan nyte sjarmen ved Norges største innsjø, med kort vei til flotte turstier, fjell, skog og vannaktiviteter.

Høy livskvalitet

Hamar er kjent for å være en trygg og rolig by med en høy livskvalitet. Byen tilbyr et bredt spekter av offentlige tjenester, gode skoler, helsetjenester og et mangfold av kultur- og fritidsaktiviteter.

Gode utdannings- og karrieremuligheter

Hamarregionen har et voksende næringsliv med mange utdannings- og karrieremuligheter, og et

stort fokus på innovasjon og bærekraft. Et godt kollektivtilbud gir også gode muligheter for pendling til Oslo eller andre byer i regionen.

Kulturliv

Hamar er en by i utvikling, som er opptatt av innbyggernes ønsker og behov. Her er det et blomstrende kulturliv med mange arrangementer og festivaler året rundt, og med sykkel er restauranter, strandliv og kulturopplevelser kun få minutter fra Ankerhagen.

Idrettsbyen Hamar

Hamar er også kjent som Idrettsbyen, med et sterkt tilbud både på toppnivå og i bredden. Byen har klubber i ishockey, håndball, fotball, svømming, ski og mer, samt Vikingskipet – nasjonalanlegget for skøyter. For satsende utøvere finnes idrettsgymnas og WANG Toppidrett. Samtidig er Hamar en by for hverdagsidrett og familier. Her finner du idrettslag, treningsanlegg, skiløyper, skøytebaner, svømmehall og flotte friluftsmuligheter ved Mjøsa og i marka. I Hamar kan du bo i et fellesskap der aktivitet, mestring og idrettsglede er en naturlig del av hverdagen.

15*

*Antall minutter
å gå fra Ankerhagen
til Hamars syden;
Mjøsfronten.



5*

*Antall minutter
å gå fra Ankerhagen til
frisbeemorro.



3*

*Antall minutter
å gå fra Ankerhagen
til eventyret i skogen.



10*

*Antall minutter å
kjøre fra Ankerhagen
til Norges vakreste
golfbane.



5*

*Antall minutter
å sykle fra Ankerhagen
til morgenkaffe i byen.



7*

*Antall minutter
å gå fra Ankerhagen
til morgenbadet.



15*

*Antall minutter
å gå fra Ankerhagen til
milevis med skiløyper.



12*

*Antall minutter
å gå fra Ankerhagen
til Eliteserien.



Anker_hagen

Naturlig nært

- 1. Ankerskogen Frisbeegolfpark 400 m
- 2. Børstad idrettspark 800 m
- 3. Ankerskogen svømmehall..... 850 m
- 4. CC Hamar1,1 km
- 5. Hamar kulturhus 1,3 km
- 6. Briskeby Stadion 1,4 km
- 7. Koigen sandstrand.....1,7 km
- 8. Koigen Skatepark1,8 km
- 9. Hamar tog- og busstasjon1,7 km
- 10. Hamar Padel1,8 km
- 11. Stupetårnet1,9 km
- 12. Maxi Storsenter2,2 km
- 13. Vikingskipet2,3 km
- 14. CC-Amfi2,3 km
- 15. Jernbanemuseet.....3,3 km
- 16. Domkirkeodden..... 2,7 km



Foto: Frederik Garshol



Foto: Visit Mjøsa



Foto: Frederik Garshol



Foto: Frederik Garshol

Nabolagsprofil

Ringgata 161 - Nabolaget Mæhlumsløkka - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

 Ankerhagen	2 min 
Totalt 8 ulike linjer	0.2 km
 Hamar stasjon	21 min 
Linje F6, RE10, RE11, R60	1.9 km
 Oslo Gardermoen	54 min 

Skoler

Rollsløkken skole (1-7 kl.)	8 min 
292 elever, 21 klasser	0.6 km
Solvang skole (1-7 kl.)	10 min 
195 elever, 17 klasser	0.8 km
Greveløkka skole (1-7 kl.)	11 min 
205 elever, 13 klasser	1 km
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 
344 elever, 28 klasser	0.8 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min 
353 elever, 25 klasser	1.3 km
Hamar katedralskole	17 min 
1300 elever	1.5 km
Wang Toppidrett Hamar	5 min 

Ladepunkt for el-bil

 Høgskolen i Hamar	11 min 
 Recharge CC Hamar	13 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

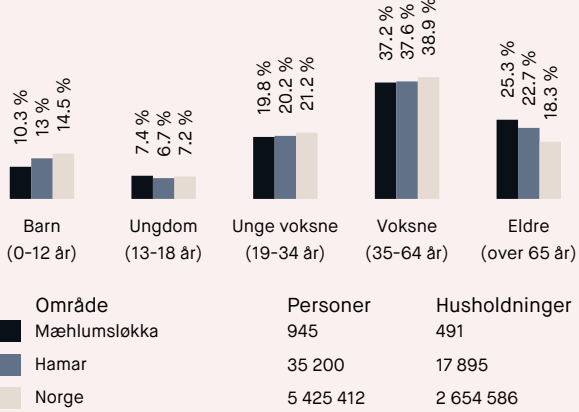
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lundbo barnehage (1-5 år)	1 min 
91 barn	0.1 km
Ankerløkken barnehage (1-5 år)	9 min 
27 barn	0.8 km
Kronborg barnehage (1-5 år)	10 min 
48 barn	0.9 km

Dagligvare

Kiwi Mæhlumsløkka	6 min 
PostNord	0.5 km
Coop Extra Børstad	6 min 
PostNord	0.5 km

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

Gateparkering

Lett 95/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

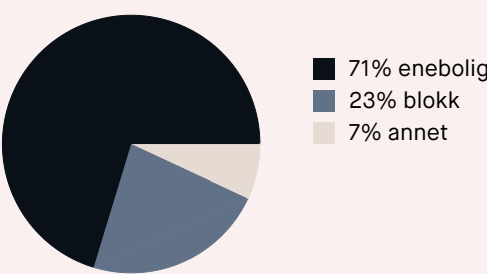
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Sport

 Tigern Sandvolleyballbane	6 min 
Sandvolleyball	0.5 km
 M. pedersensgt. ball-løkke	6 min 
Ballspill	0.5 km
 Ankerskogen treningssenter/svø...	9 min 
Fønix CC stadion	13 min 

Bolignmasse



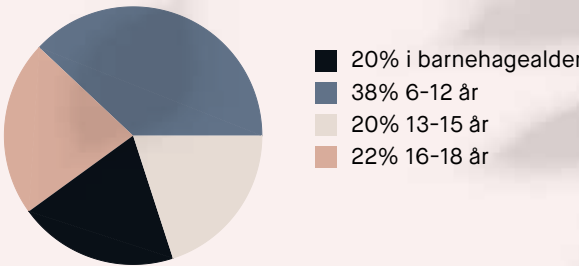
«Det er et stille og rolig strøk, rett ved Ankerskogen friareale, like ved skoler, og butikker i nærheten. Under 2 km til by-sentrum. Buss like i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

 CC Stadion	13 min 
 Sykehusapoteket Hamar	11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





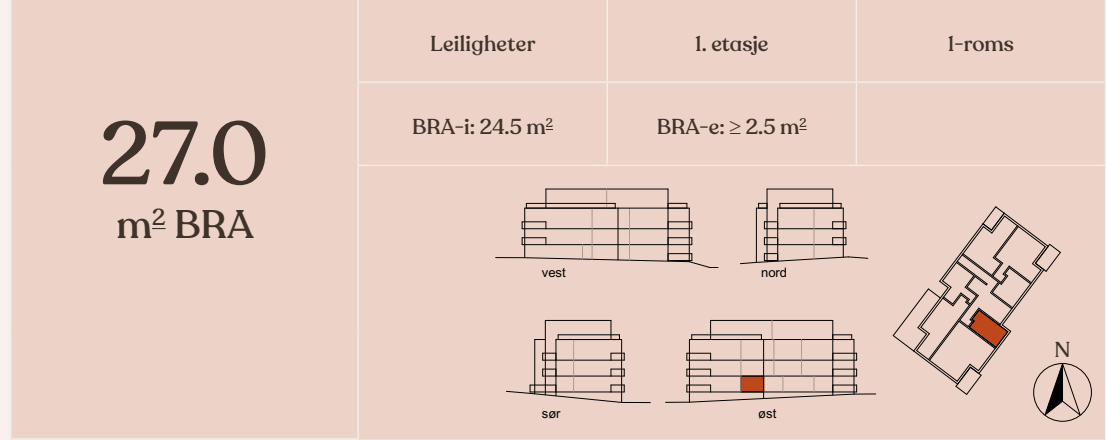
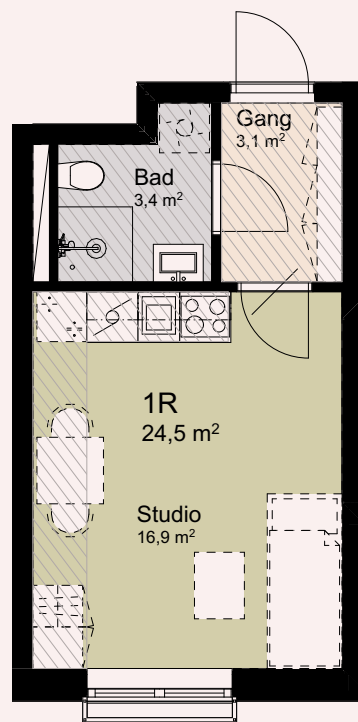
Leiligheter

Leiligheter

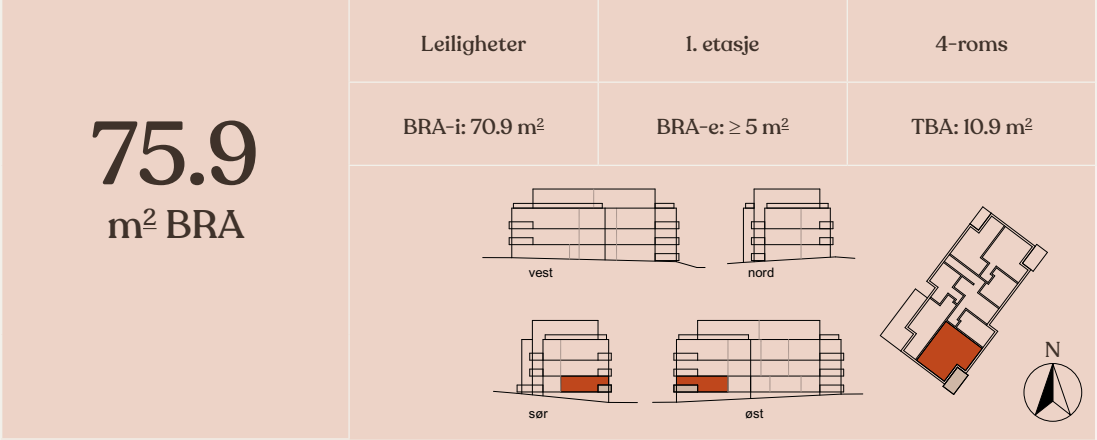
Etasje	Type	Leilighet	BRA-i	BRA-e	BRA	Side
1	1-roms	D101	24.5 m ²	≥ 2.5 m ²	27.0 m ²	26
1	4-roms	D102	70.9 m ²	≥ 5.0 m ²	75.9 m ²	27
1	3-roms	D103	49.9 m ²	≥ 2.5 m ²	52.4 m ²	28
1	1-roms	D104	27.0 m ²	≥ 2.5 m ²	29.5 m ²	29
1	3-roms	D105	49.1 m ²	≥ 2.5 m ²	51.6 m ²	30
1	3-roms	D106	56.4 m ²	≥ 5.0 m ²	61.4 m ²	31
1	1-roms	D107	26.5 m ²	≥ 2.5 m ²	29.0 m ²	32
2	2-roms	D201	29.5 m ²	≥ 2.5 m ²	32.0 m ²	33
2	4-roms	D202	70.9 m ²	≥ 5.0 m ²	75.9 m ²	34
2	3-roms	D203	49.9 m ²	≥ 2.5 m ²	52.4 m ²	35
2	2-roms	D204	27.0 m ²	≥ 2.5 m ²	29.5 m ²	36
2	3-roms	D205	61.4 m ²	≥ 5.0 m ²	66.4 m ²	37
2	3-roms	D206	68.0 m ²	≥ 5.0 m ²	73.0 m ²	38
2	1-roms	D207	24.7 m ²	≥ 2.5 m ²	27.2 m ²	39
3	2-roms	D301	29.5 m ²	≥ 2.5 m ²	32.0 m ²	40
3	4-roms	D302	70.9 m ²	≥ 5.0 m ²	75.9 m ²	41
3	3-roms	D303	49.9 m ²	≥ 2.5 m ²	52.4 m ²	42
3	2-roms	D304	27.0 m ²	≥ 2.5 m ²	29.5 m ²	43
3	3-roms	D305	61.4 m ²	≥ 5.0 m ²	66.4 m ²	44
3	3-roms	D306	68.0 m ²	≥ 5.0 m ²	73.0 m ²	45
3	1-roms	D307	24.7 m ²	≥ 2.5 m ²	27.2 m ²	46
4	4-roms	D401	119.7 m ²	≥ 5.0 m ²	124.7 m ²	48
4	4-roms	D402	113.1 m ²	≥ 5.0 m ²	118.1 m ²	50

BRA-i = Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e = Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
BRA = BRA-i + BRA-e

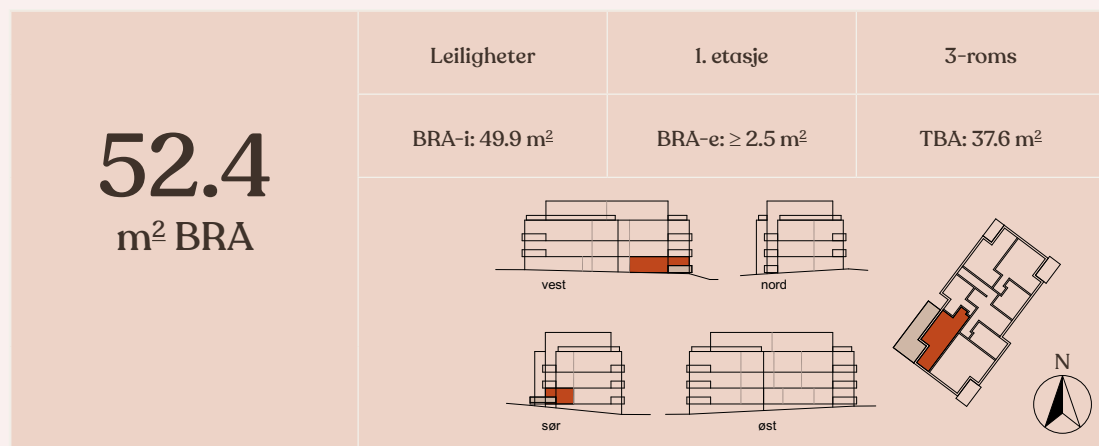
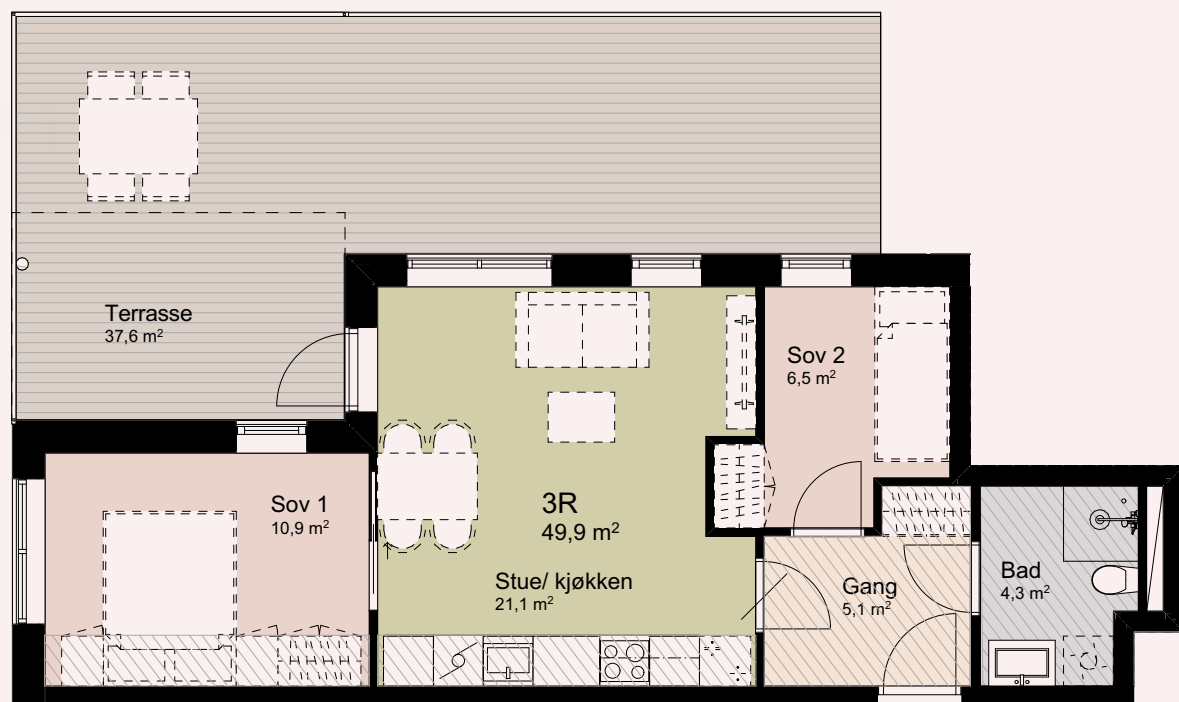
D101



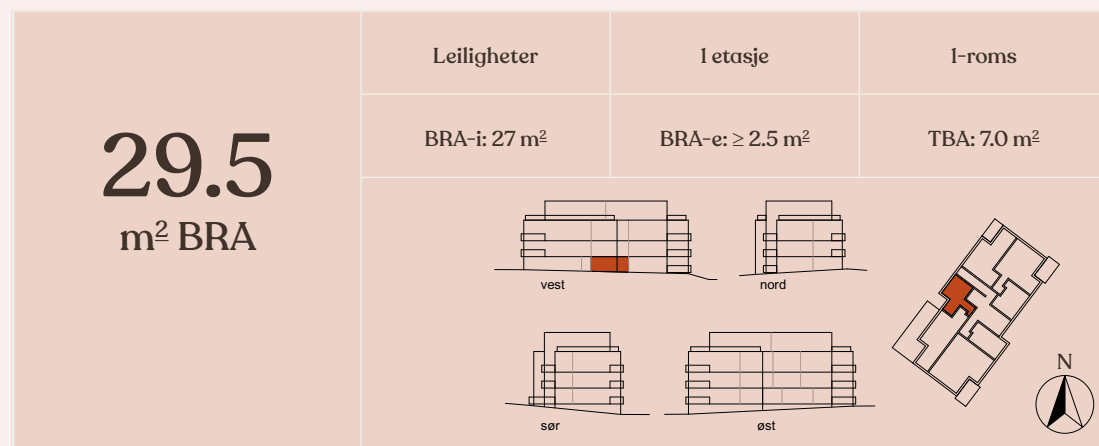
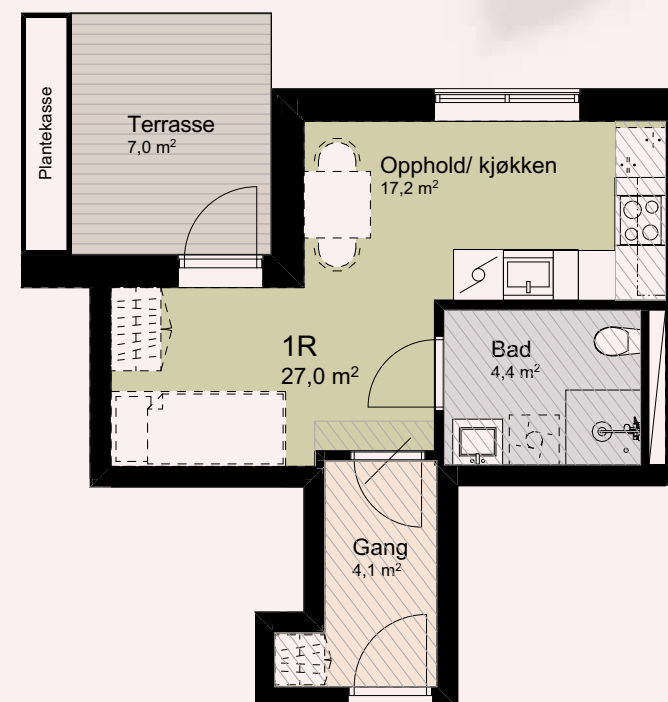
D102



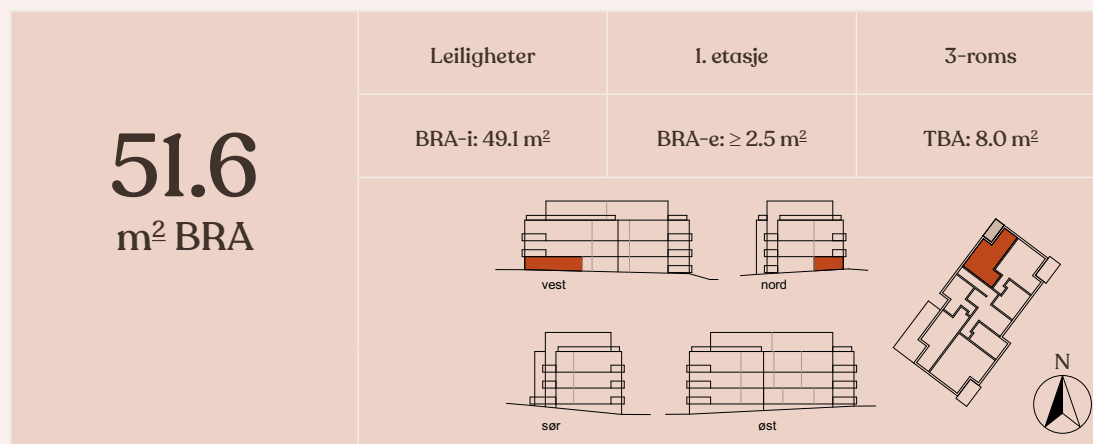
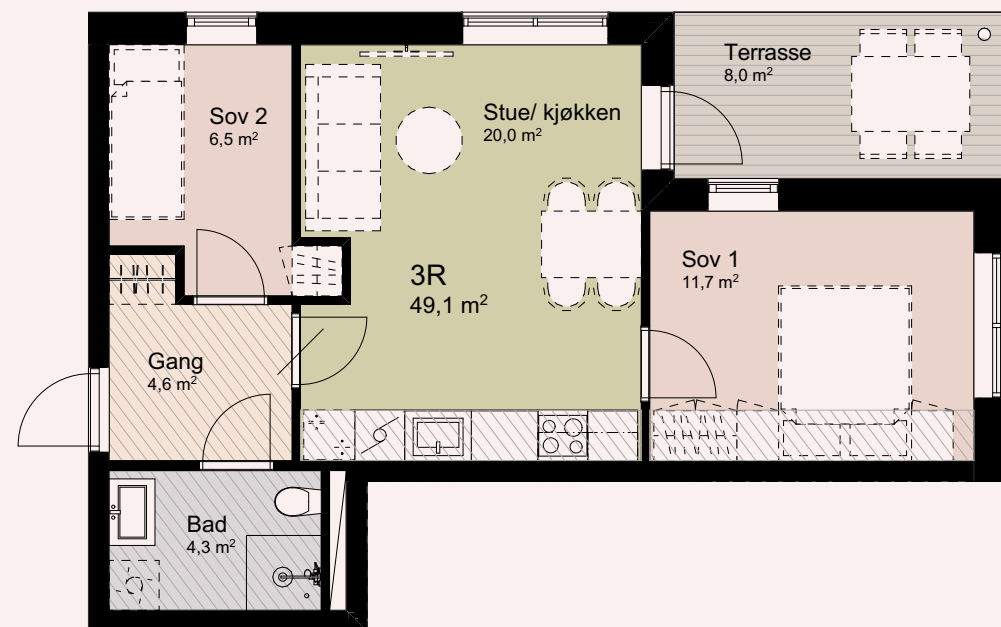
D103



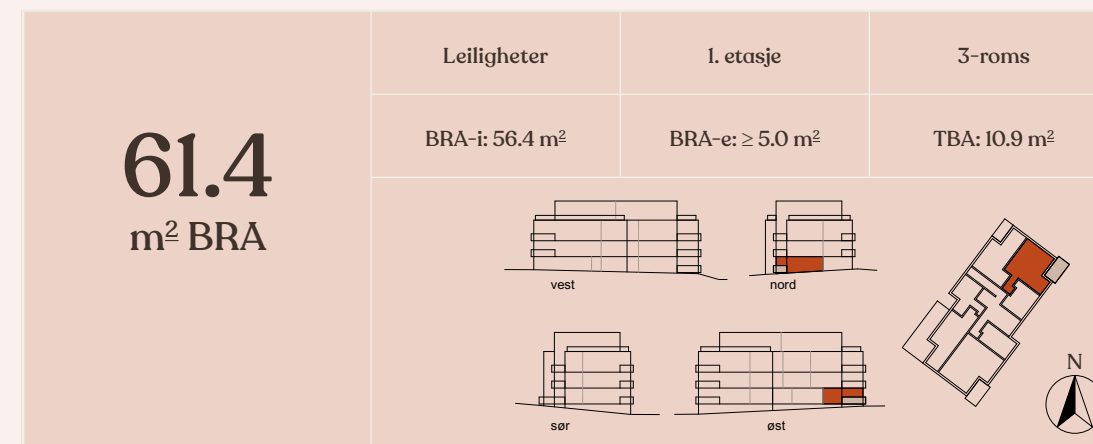
D104



D105



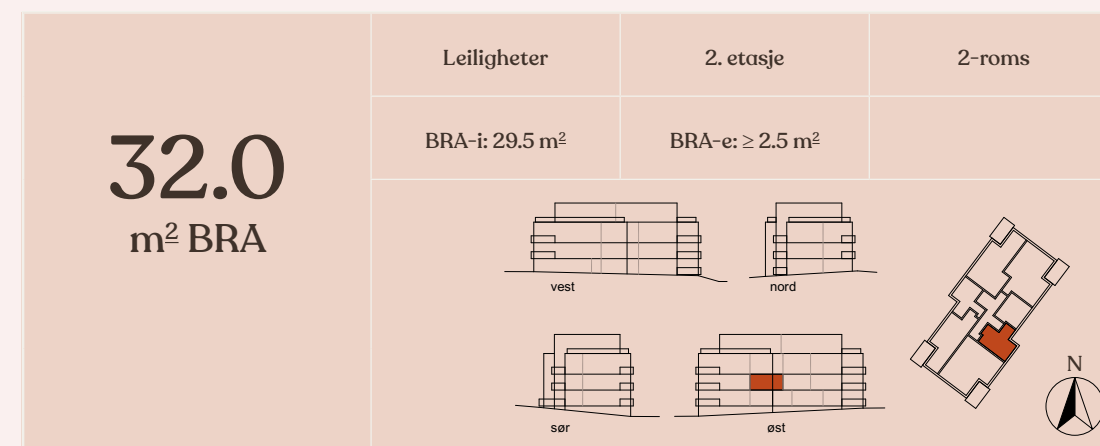
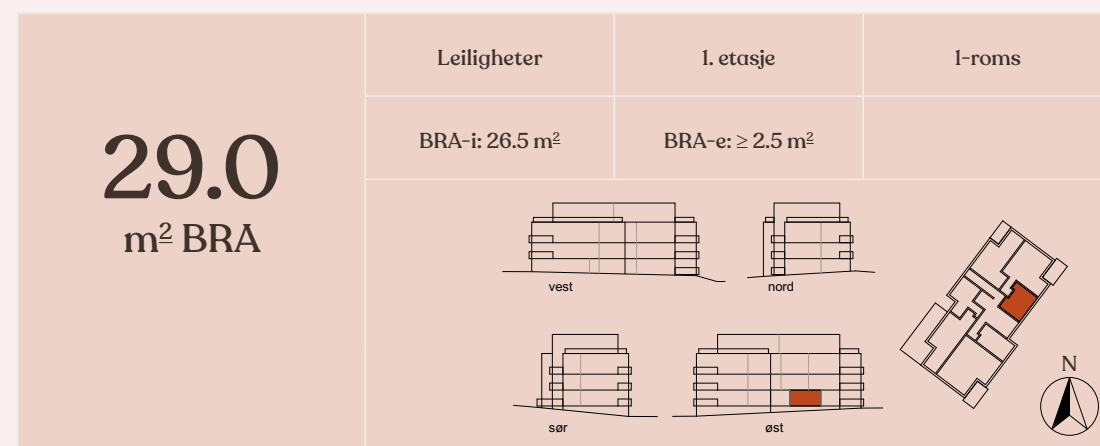
D106



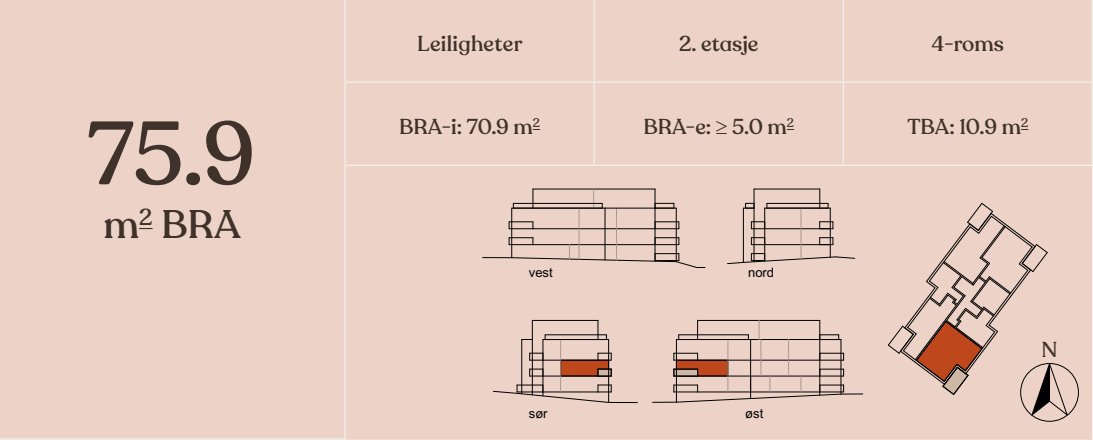
D107



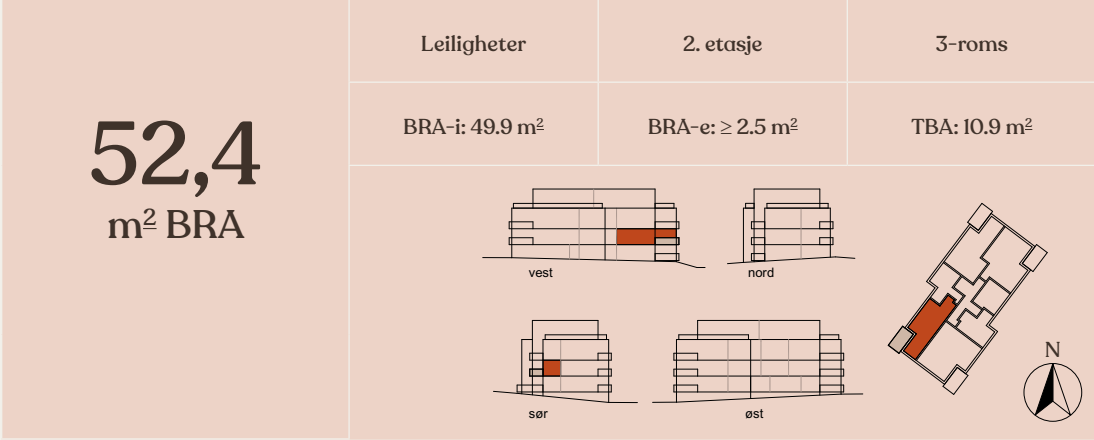
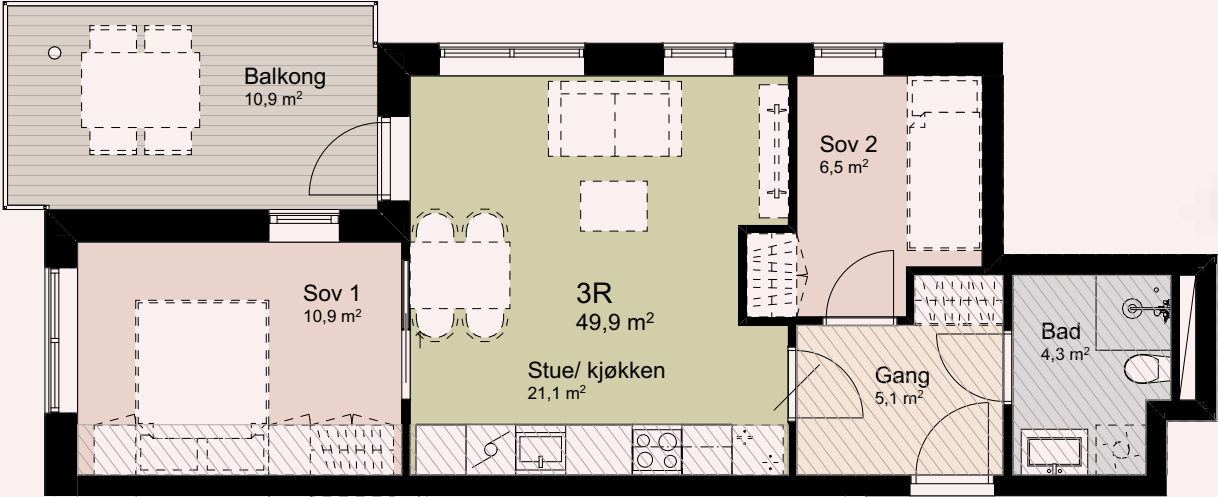
D201



D202

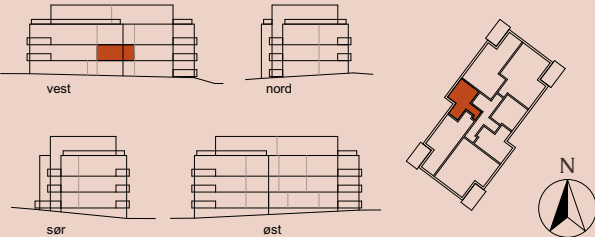


D203



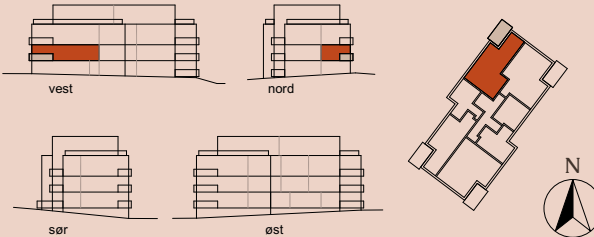
D204



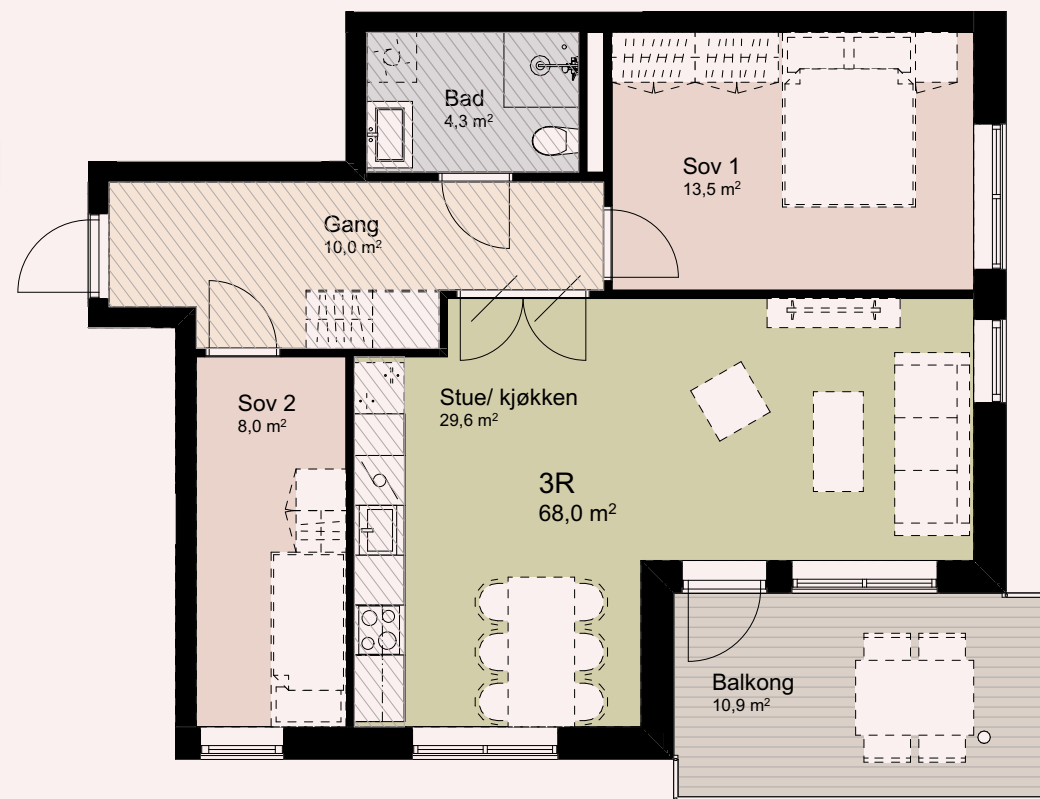
29.5 m ² BRA	Leiligheter	2. etasje	2-roms
	BRA-i: 27.0 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	TBA: 4.8 m ²
			

D205



66.4 m ² BRA	Leiligheter	2. etasje	3-roms
	BRA-i: 61.4 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	TBA: 10.9 m ²
			

D206



D207



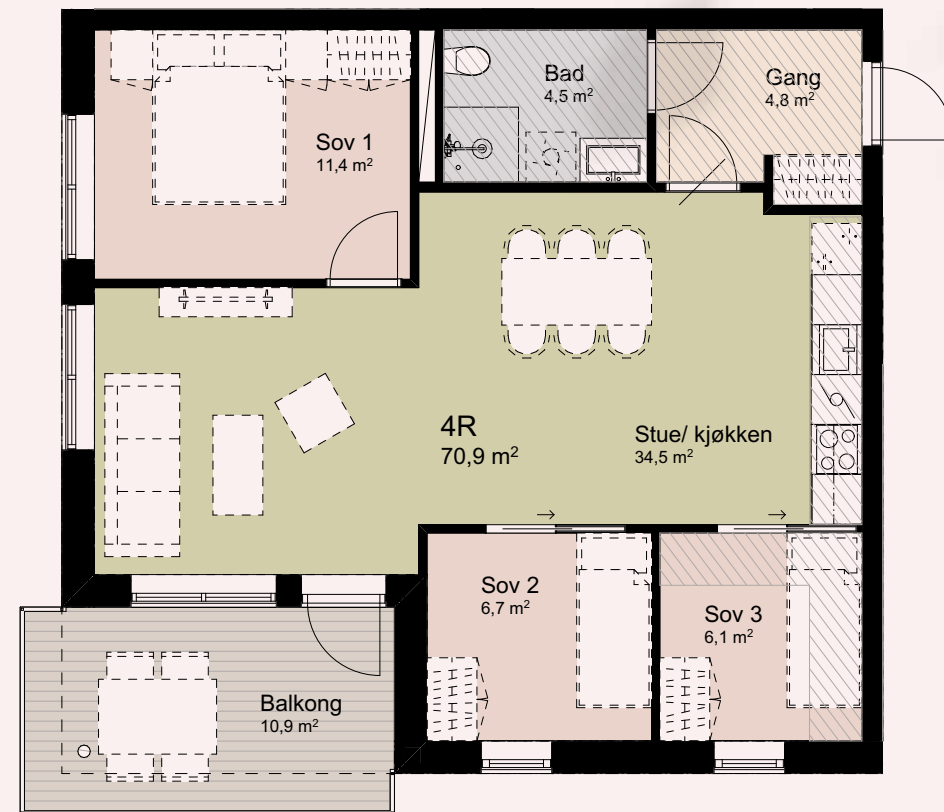
73.0 m² BRA	Leiligheter	2. etasje	3-roms
	BRA-i: 68.0 m ²	BRA-e: ≥ 5.0 m ²	TBA: 10.9 m ²
	vest nord sør øst		

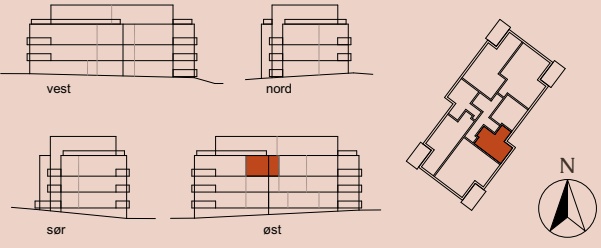
27.2 m² BRA	Leiligheter	2. etasje	1-roms
	BRA-i: 24.7 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	
	vest nord sør øst		

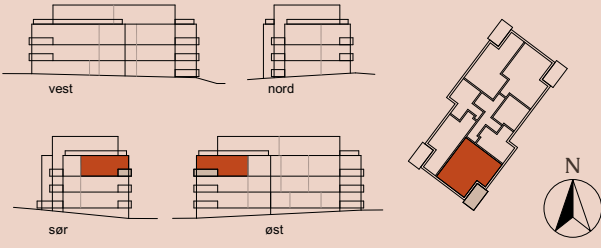
D301



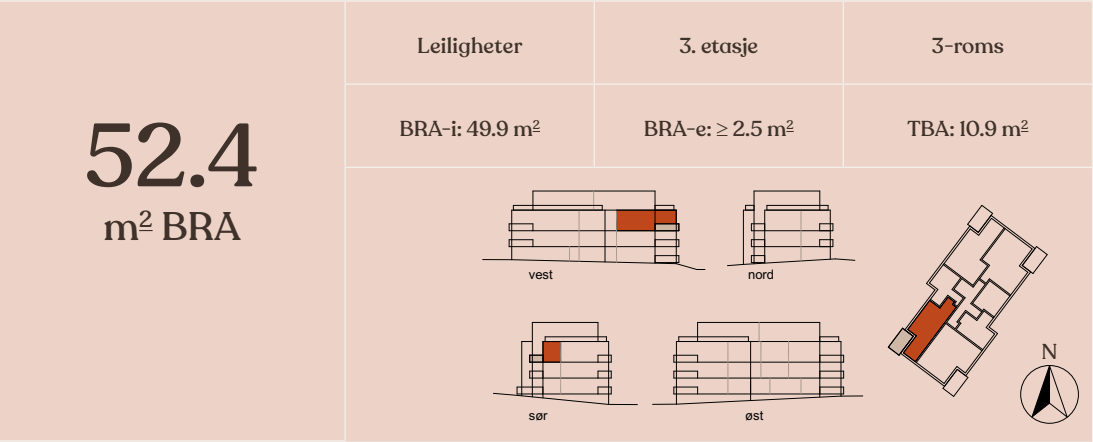
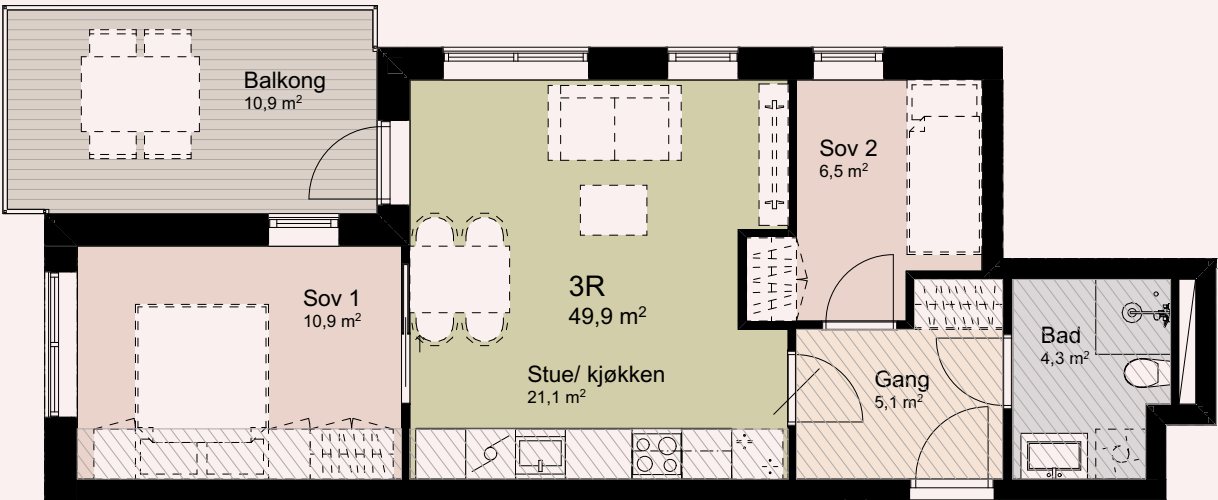
D302



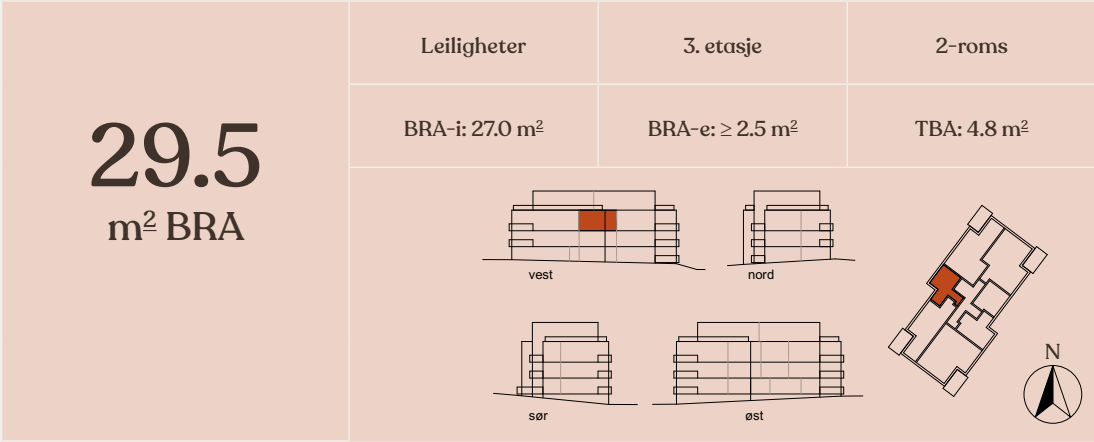
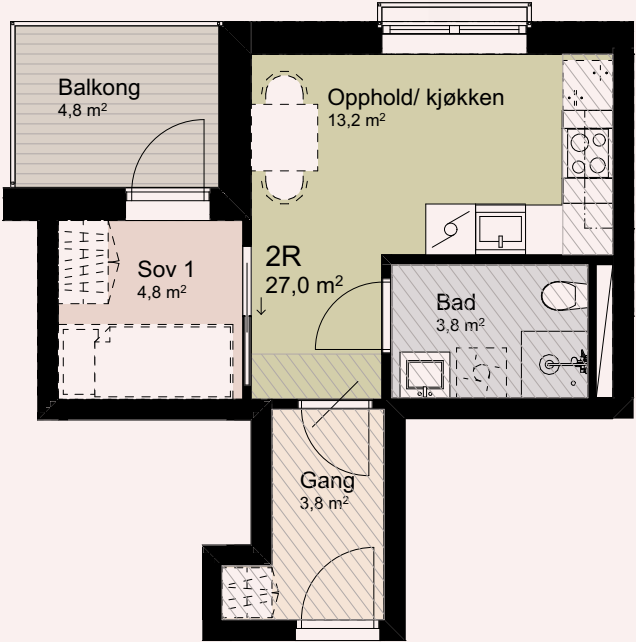
32.0 m ² BRA	Leiligheter	3. etasje	2-roms
	BRA-i: 29,5 m ²	BRA-e: ≥ 2,5 m ²	
			

75.9 m ² BRA	Leiligheter	3. etasje	4-roms
	BRA-i: 70,9 m ²	BRA-e: ≥ 5,0 m ²	TBA: 10,9 m ²
			

D303

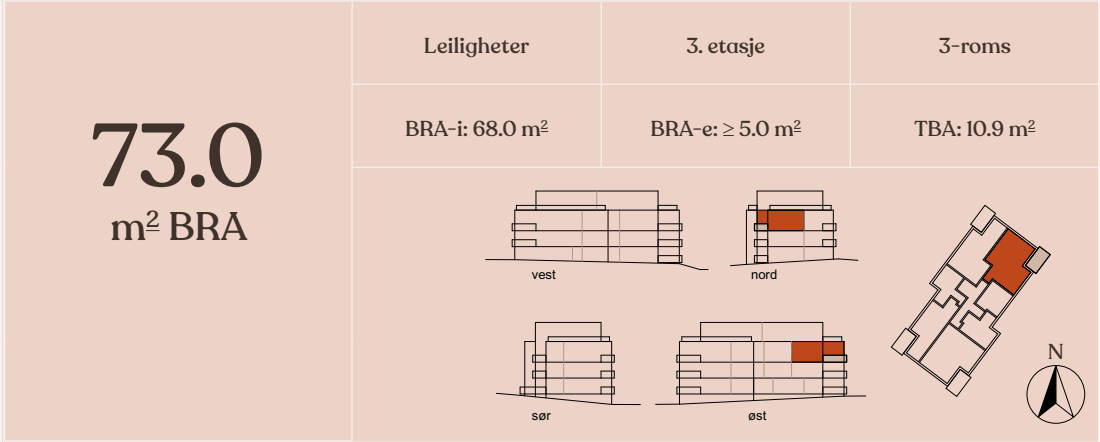
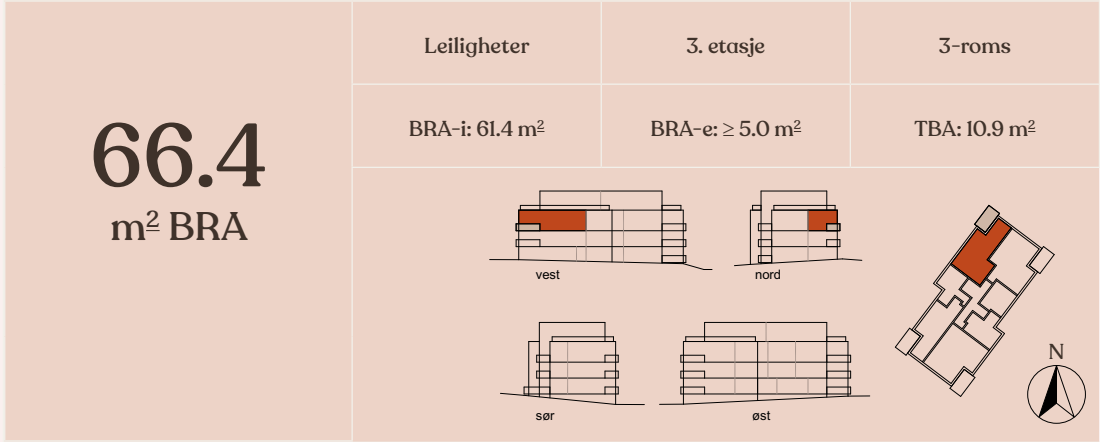
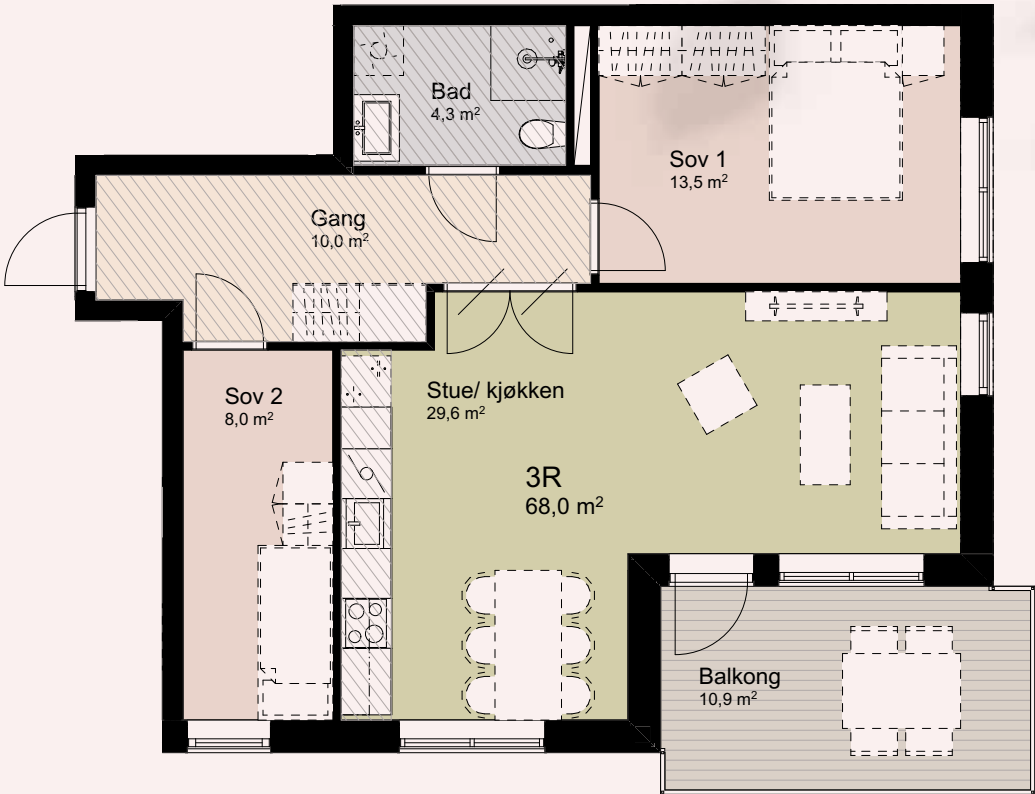


D304

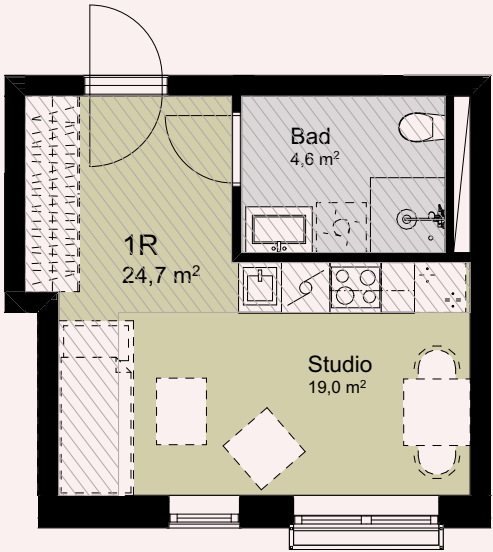


D305

D306



D307

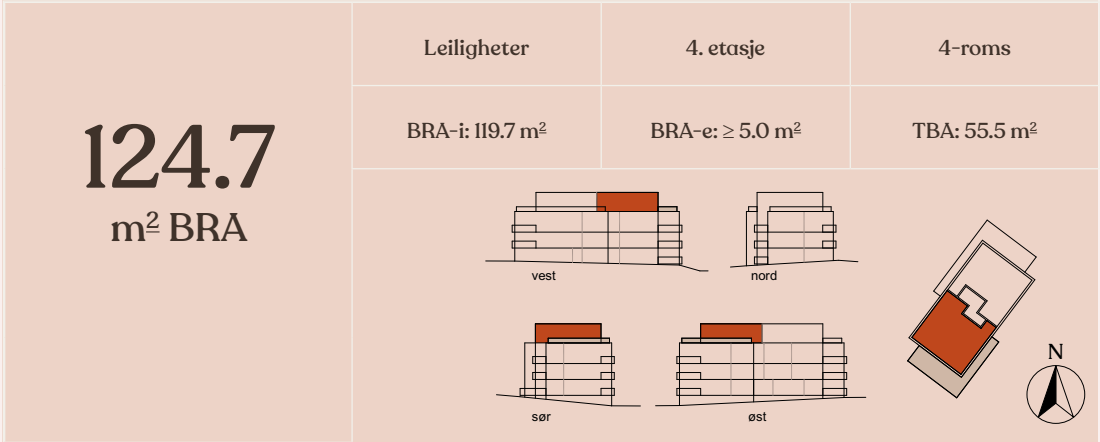
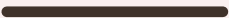


27.2 m ² BRA	Leiligheter	3. etasje	1-roms
	BRA-i: 24.7 m ²	BRA-e: ≥ 2.5 m ²	
	Architectural drawings showing building elevations (vest, nord, sør, øst) and a site plan with a north arrow.		

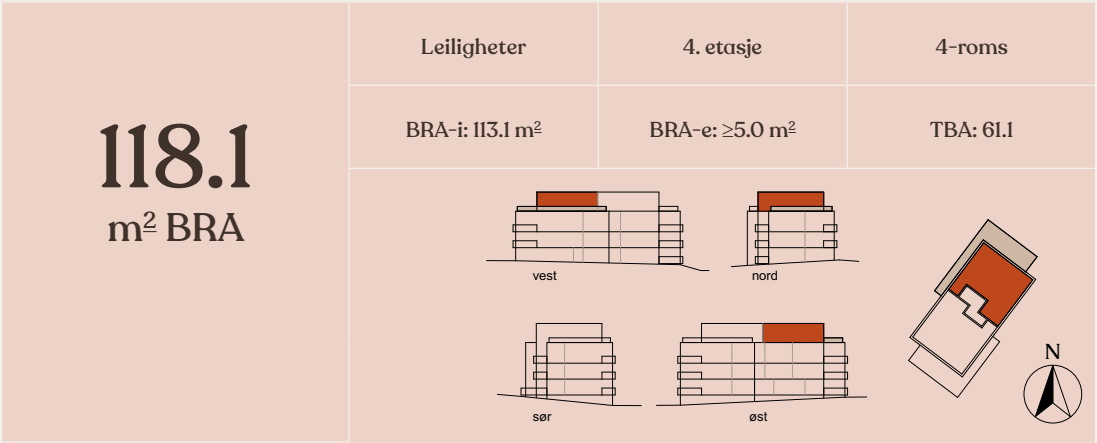


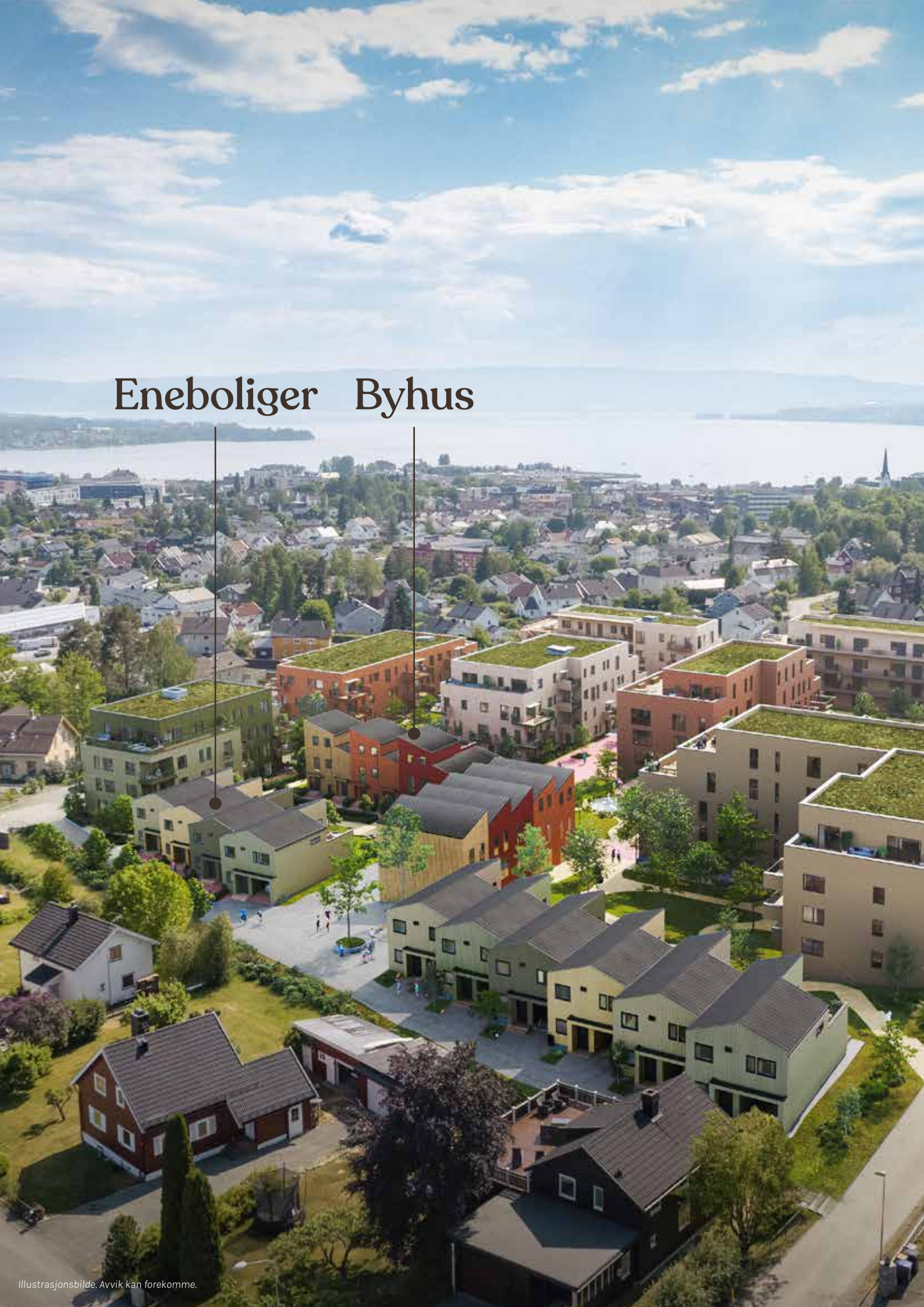
Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.

D401



D402





Eneboliger Byhus

Byhus

Etasjer	Soverom	Byhus	BRA-i	BRA	TBA	Side
3	4	Byhus 1	121 m ²	121 m ²	25,9 m ²	56
2	3	Byhus 2	92 m ²	92 m ²	9,3 m ²	57
3	4	Byhus 3	121 m ²	121 m ²	25,9 m ²	58
2	3	Byhus 4	92 m ²	92 m ²	9,3 m ²	59
3	4	Byhus 5	121 m ²	121 m ²	25,9 m ²	61
2	3	Byhus 6	92 m ²	92 m ²	9,3 m ²	62

Enebolig i kjede

Etasjer	Soverom	Bolig	BRA-i	BRA-e	BRA	TBA	Side
2	3	Bolig 1	148 m ²	≥ 19 m ²	167 m ²	42,5 m ²	64
2	3	Bolig 2	148 m ²	≥ 19 m ²	167 m ²	35,4 m ²	65
2	3	Bolig 3	148 m ²	≥ 19 m ²	167 m ²	35,4 m ²	66
2	3	Bolig 4	148 m ²	≥ 19 m ²	167 m ²	35,4 m ²	67

BRA-i = Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e = Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
BRA = BRA-i + BRA-e
TBA = Terrasse- og balkongareal



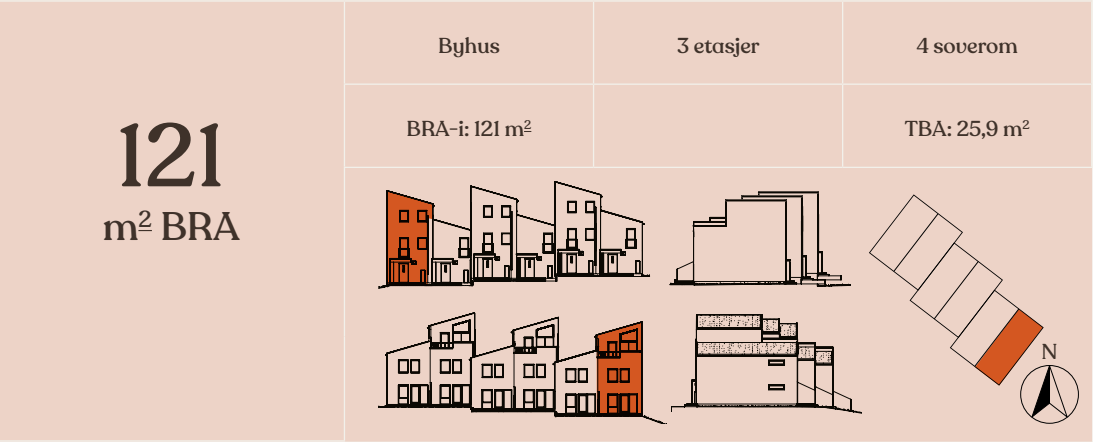
Byhus 1



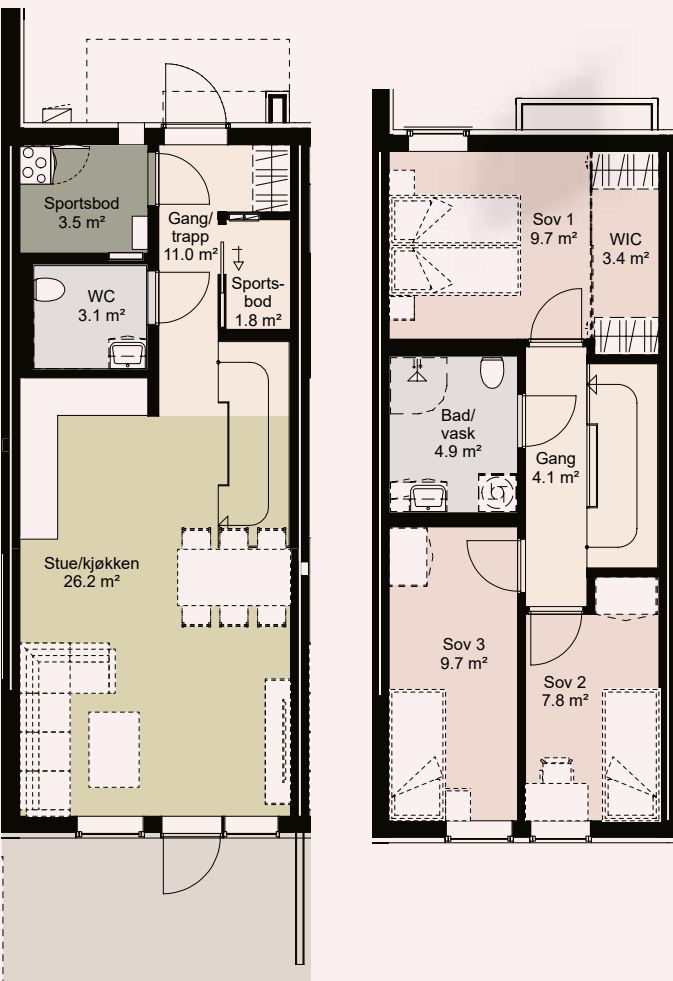
1. etasje

2. etasje

3. etasje

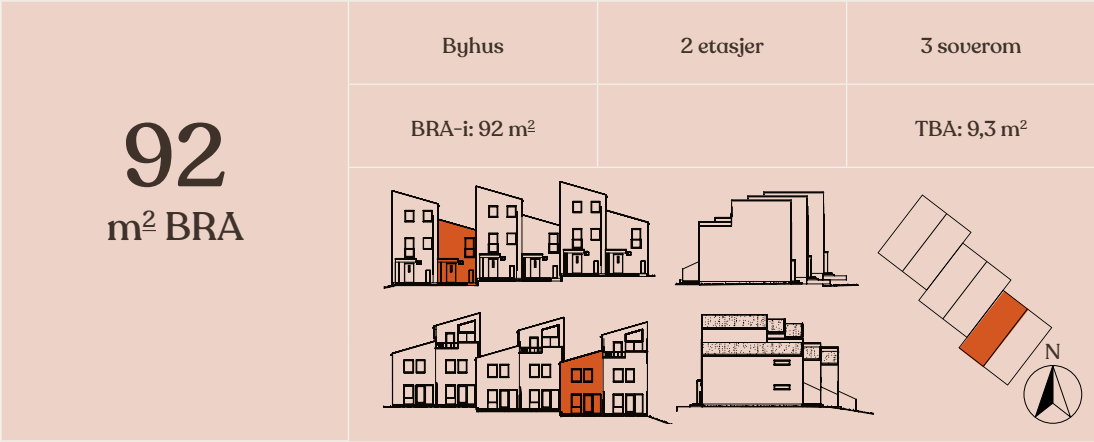


Byhus 2



1. etasje

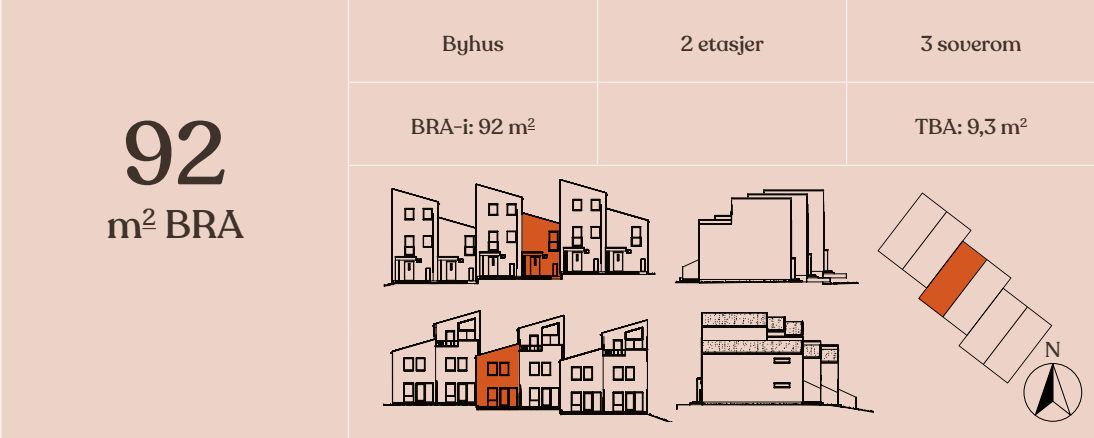
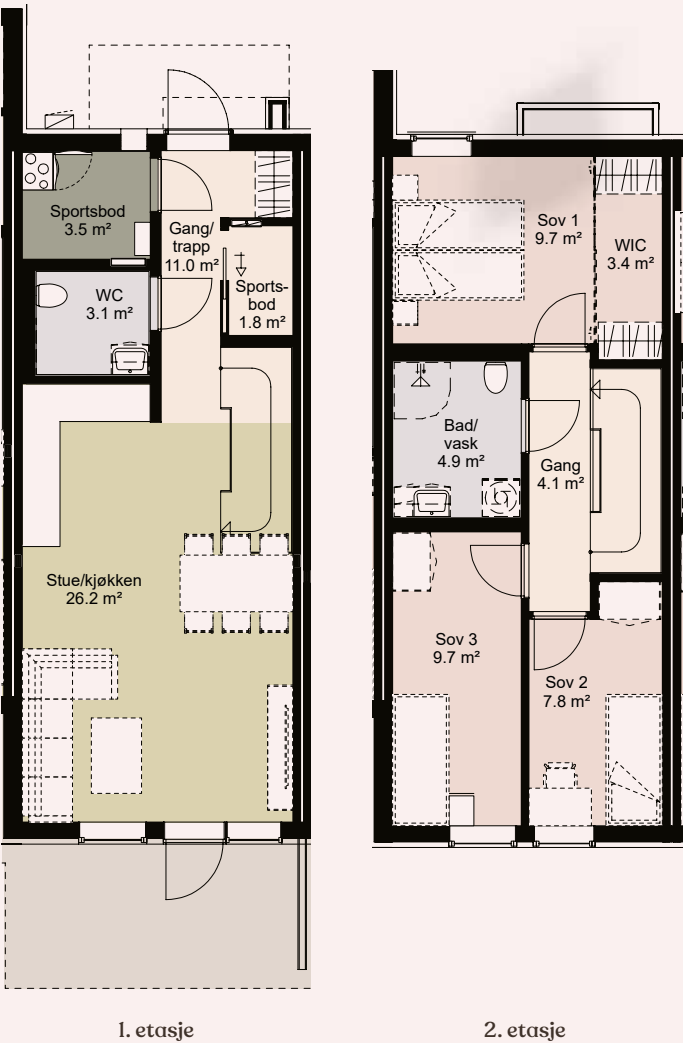
2. etasje



Byhus 3



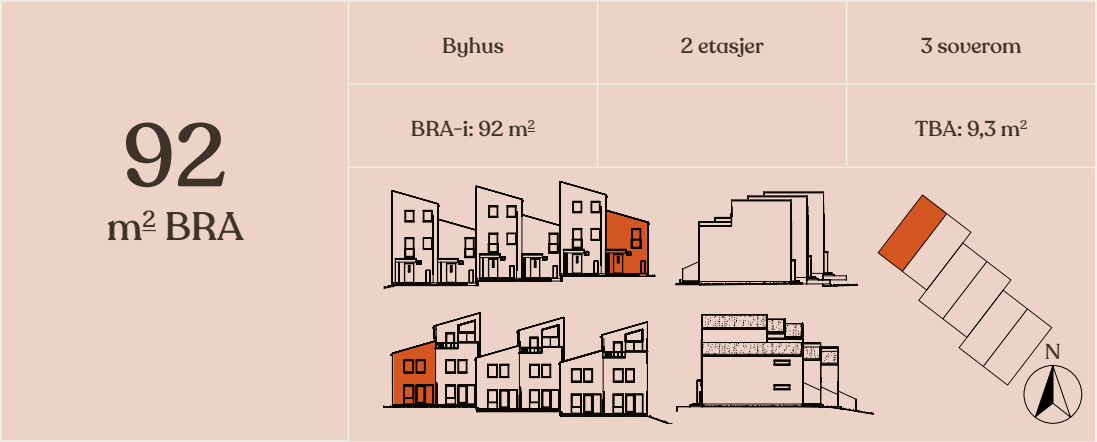
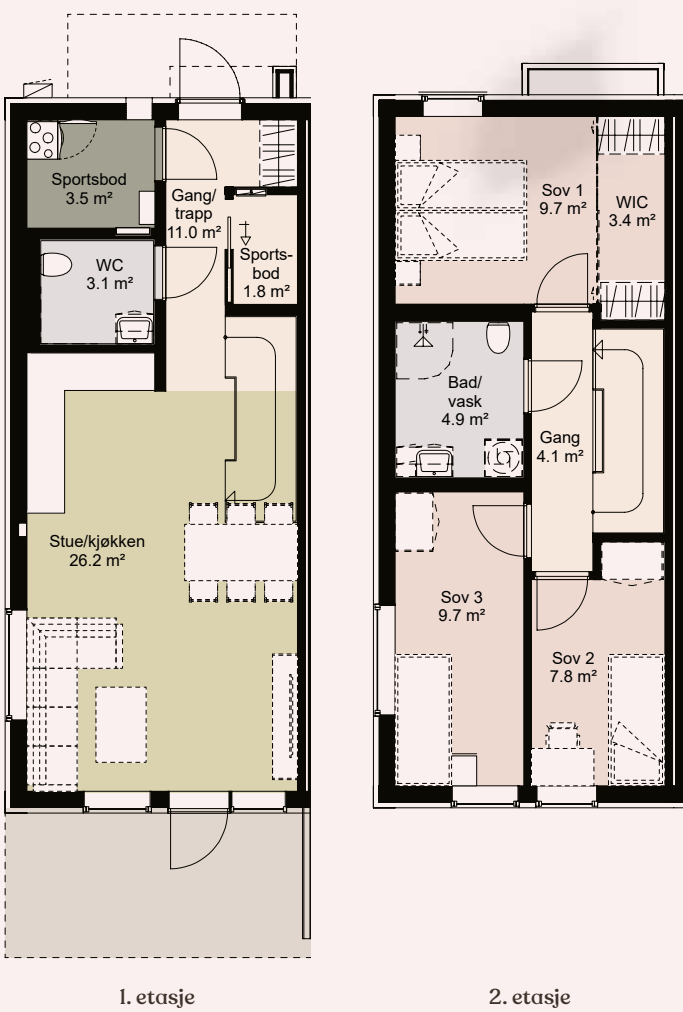
Byhus 4



Byhus 5



Byhus 6



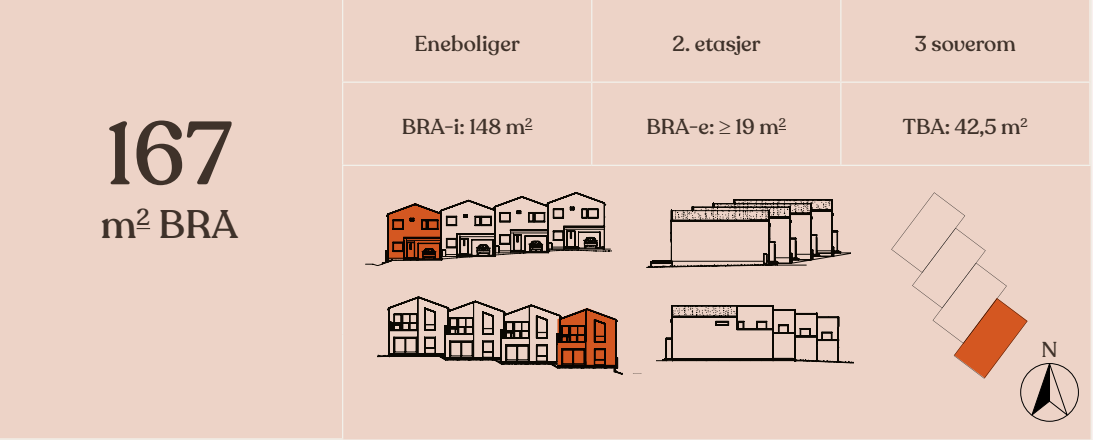


Bolig 1



1. etasje

2. etasje

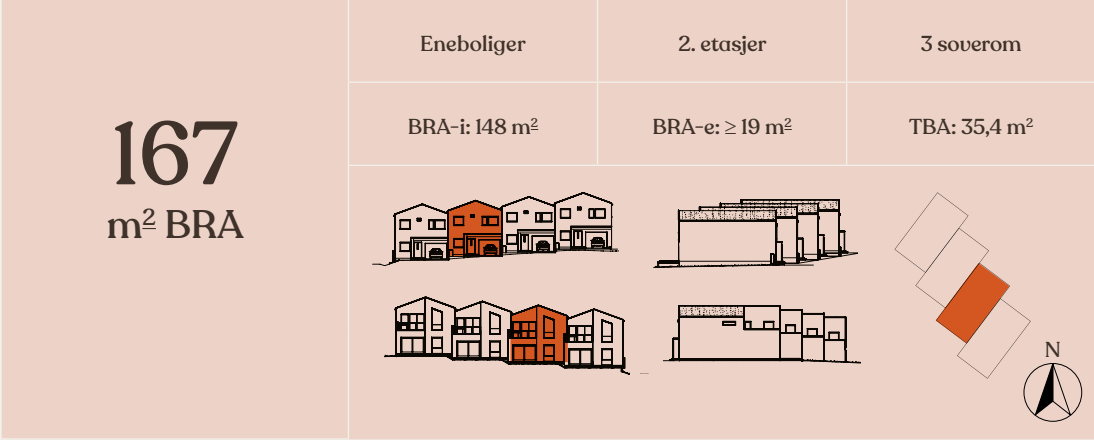


Bolig 2



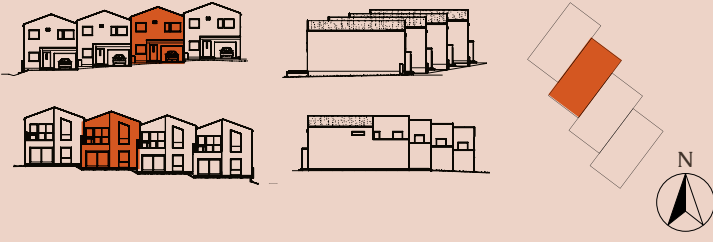
1. etasje

2. etasje



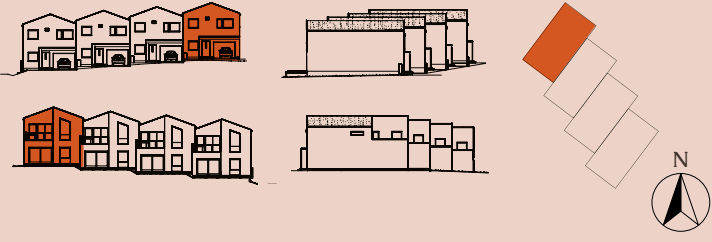
Bolig 3



167 m² BRA	Eneboliger	2. etasjer	3 soverom
	BRA-i: 148 m²	BRA-e: ≥ 19 m²	TBA: 35,4 m²
			

Bolig 4



167 m² BRA	Eneboliger	2. etasjer	3 soverom
	BRA-i: 148 m²	BRA-e: ≥ 19 m²	TBA: 35,4 m²
			



A schematic diagram of a building layout, tilted at an angle. The layout consists of 13 numbered rooms and four labeled areas: B1, B2, B3, and B4. B1 is located at the bottom, B2 is in the middle-right, B3 is in the middle-left, and B4 is on the left. Rooms 1-13 are distributed throughout the layout. B2 and B3 are shaded black.

Et nabolag for menneskene og miljøet

I Ankerhagen handler det ikke bare om å skape boliger, men også om å skape fellesskap og livskvalitet.

Sentralt plassert i utkanten av Hamar sentrum, men med naturen rett utenfor døren, vokser det frem et unikt og innovativt boligprosjekt i tre. Ankerhagen er tegnet av anerkjente White arkitekter. De ønsket å skape et levende nabolag med en tydelig identitet og et variert arkitektonisk uttrykk.

I Ankerhagen blir det ulike boliger for forskjellige typer mennesker og livsfaser. Alt fra første-gangskjøpere til seniorboliger samt boliger for barnefamilier og personer som søker en aktiv livsstil.

Arkitekt Anna Nilsson forteller at Ankerhagen blir delt inn i fire hyggelige kvartaler som hver for seg utgjør et lite bomiljø som samler seg om et felles gårdsrom.

– Sammen danner de et harmonisk og innbydende miljø. Vi har lagt stor vekt på variasjon

i høyder og bygningstyper med både leilighetsbygg og byhus. Felles for alle boligene er funksjonelle planløsninger tilpasset en moderne livsstil og gode lysforhold som bidrar til trivsel, sier Anna.

De ulike boformene sørger for at du kan bo i Ankerhagen gjennom et helt livsløp og at flere generasjoner kan bo nært hverandre, selv om de befinner seg i ulike faser av livet.

Grønne og rause fellesområder

En viktig del av Ankerhagens design er respekten for og samspillet med det eksisterende landskapet.

– Vi har utnyttet terrengets naturlige fall og skapt gode, interessante siktlinjer, sier Anna.

De nye boligene tilpasses terrenget ved at høydeforskjellene har blitt brukt som en

ressurs i utformingen av nabolaget. Ankerhagen skal passe inn i nærområdet på en naturlig måte med lik terreng høyde, materialvalg og beplantning.

De store felleshagene i Ankerhagen skal også skape en forbindelse og være en fortsettelse av de nære grøntområdene i øst og vest. Gårdsrommene tilrettelegges for et levende utemiljø der man som beboer har et skjermet privatliv, samtidig som det er direkte tilgang til felles grøntarealer.

– Alle beboerne har enkel tilgang til felles uteområder. De store, felles takterrassene blir en lun og luftig uteplass med utsikt og sol fra morgen til kveld forteller Anna.

Får felleslokaler som verksted og gjesteleilighet

Ankerhagen tilbyr et mangfold av boformer, fra effektive 1-roms til sjenerøse familieleiligheter og byhus. De fleste leilighetene har enten egen balkong eller terrasse, og samtlige leiligheter har tilgang til felles takterrasser.

I Ankerhagen vil beboerne dessuten ha tilgang til mange ulike felleslokaler som skal skape sosiale møteplasser og gjøre hverdagen enklere for beboerne.

– Deling og fellesskap er viktige verdier i Ankerhagen, og dermed legger vi ekstra innsats i å utvikle gode og rause fellesområder. Vi vil at man skal oppleve fellesskap og trivsel fra første dag i Ankerhagen, sier arkitekten.

Med felleslokaler som fellesstue, lekerom og verksted der man kan reparere ting eller vaske sykkel, blir det enklere for beboerne å treffes og bli godt kjent med naboene.

I fellesstua blir det god plass for større samlinger og feiringer, og overnattingsgjester kan innlosjeres i en praktisk gjesteleilighet som alle beboerne har mulighet til å leie. – Vårt mål har vært å skape et bomiljø som fremmer fellesskap, mangfold og trygghet.

I samarbeid med bo- og trivselskonseptet Heime blir det tilrettelagt for arrangementer, fasiliteter og ordninger som gjør det enkelt å møtes, bli kjent og oppleve ting sammen med nye naboer, sier Anna.

Bærekraftige og historiske materialer

Arkitekten forteller at tre vil være det primære materialet i fasadene i Ankerhagen, og det er det flere grunner til.

– Tre er ikke bare bærekraftig og vakkert, men det reflekterer også Hamars tradisjon for trebygg og byens lange historie med treindustri, sier Anna.

Arkitektenes fargevalg er også et nikk til byens sterke fargeidentitet.

– Vi kombinerer pigmenterte trefasader med naturlig grånet treverk. Dører, vinduer og rekkverk får kontrasterende farger, og dette gir Ankerhagen et levende, variert og fargerikt utseende. Det er mye forskning som viser at farger gir et godt bomiljø, fortsetter hun.

White arkitekter jobber systematisk med miljø og bærekraft som premiss for gode løsninger. Det betyr at når de utvikler, planlegger eller vurderer løsninger på ulike problemer eller utfordringer, bør hensynet til miljøet og bærekraft være grunnleggende faktorer som styrer beslutningene. Dette har arkitektene selvsagt også tatt med seg inn i arbeidet med Ankerhagen.

– Vi ønsker å skape inspirerende, vakre og bærekraftige steder og bygninger for menneske og natur. Med Ankerhagen skaper vi et grønt fellesskap i samspill med nærmiljøet, der vi legger opp til fellesskap blant beboere i alle aldre. Vi ser virkelig frem til realiseringen av dette unike boligprosjektet, avslutter Anna Nilsson.





Naturlig valg av farger og materialer

Leilighetenes interiør er tilpasset arkitekturen, planløsninger og krav til funksjonelle, moderne boliger. Ankerhagen skal være et godt sted å bo, og det har vi hatt som et overordnet mål i hele prosessen.

Interiørarkitekten følger opp interiøret med valg av gode materialer og tidsmessige farger, også for dette byggetrinnet.

I tillegg til standardkonseptet og leveranse på kjøkken, vil det være tre kostnadsfrie fargevalg på kjøkkenfrontene.

Det er lagt vekt på god kvalitet i alle detaljer. Alle materialer, innredninger til kjøkken og bad,

samt belysning, vil leveres av produsenter som vektlegger kvalitet og godt design.

Har du ønske om et ildsted, har du en tilvalgsmulighet for å etablere biopeis i boligene. Biopeiser etterlater ingen røyk, aske, sot eller lukt, og er et klimanøytralt alternativ. De krever ikke pipeløp eller avtrekk, så plassering kan være fleksibel. Et godt valg for peiskos.

Interiørkonsept til leiligheter

Dette er et interiørkonsept som spiller på farger vi finner i naturen. Kjøkkeninnredning er Vidde fra Sigdal i fargen Korn. Dette er en lun og lys gråbeige farge som vi kombinerer med benkeplate i Delaware Stone laminat. Vi har valgt ut sorte, elegante grep, Diner sort, til dette konseptet. Det vil være mulig å velge en annen farge på kjøkkenfrontene innenfor Vidde sin fargepalett. Gulvene, 1-stavs eikeparkett, har en flott, lys pigmentering som spiller fint

opp mot veggfargen Frostrøyk. Uttrykket blir lyst og nordisk med en varm undertone. I soverommene vil fargene Pale Linden og Soothing Beige følge opp det lyse og elegante uttrykket i boligen. Badet får lyse, elegante fliser, Flakestone Light Greige i 60x60cm format, og Lilje Snø servantinnredning fra Sigdal. Konseptet understreker bærekraft gjennom Sigdals lokale produksjon og miljøfokus, som bidrar til et mer bærekraftig liv i hjemmet.

Jotun veggfarger



Sigdal kjøkken



Illustrasjon på valgt flis

Bad og fliser

Standard i alle bad

- Gulv- og veggflis 60x60 Flakestone Light Greige
- Runde speil Ø 600mm m/integrert belysning på alle bad.
- Servantkran Oras Saga Krom
- LILJE SNØ Servantinnredning
- Slett front Melaminoverflate
- Dusjkran med dusjutstyr Oras nova ECO
- Laufen Pro Rimless veggskål m/toalettsete

Se romskjema og leveransebeskrivelse for detaljer.

Interiørkonsept til byhus og enebolig

Vi holder oss til det lyse og nordiske også for disse boligene. Den lune, gråbeige fargen på kjøkkeninnredningen Vidde Korn fra Sigdal, i kombinasjon med benkeplaten Delaware Stone laminat og grep Diner sort, vil gi dette konseptet et lett og delikat uttrykk. Det vil være mulig å velge en annen farge på kjøkkenfrontene innenfor Vidde sin fargepalett. Lyse og tiltalende eikegulv i kremfarget 1-stavs parkett understreker dette med sin naturlige

varme. Badromsinteriøret holdes også i naturens farger med flis i lys gråbeige og med en mellomgrå farge på servantinnredningen. En flott og harmonisk kombinasjon. Vi har også satt opp forslag til fargesetting av veggene med Frostrøyk som standard i oppholdsrom og gang, supplert med kostnadsfrie valg som Pale Linden og Soothing Beige i soverom. Disse lyse, dempede tonene vil gi inntrykk av en lys og innbydende bolig.

Jotun veggfarger



Sigdal kjøkken



Illustrasjon på valgt flis

Bad og fliser

Standard i alle bad

- Gulv- og veggflis 60x60 Flakestone
- Flakestone Light Greige. Mosaikk 5x5 i dusjsone
- Hilde speil 60cm m/sidelys
- A-collection servantbatteri Azur I
- Hilde Servantskap, 60cm m/Balder servant – Grå matt
- A-collection, takdusjpakke Azur Ø300
- Villeroy & Boch O.novo veggskål m/toalettsete

Se romskjema og leveransebeskrivelse for detaljer.





Et unikt trivselskonsept



Deling og fellesskap er viktige verdier i Ankerhagen. Det blir enda enklere å få til med en egen nabolagsplattform – levert av Heime.

Vi vil at du skal oppleve fellesskap og trivsel fra første dag. I samarbeid med bo- og trivselskonseptet Heime tilrettelegger vi for arrangementer, fasiliteter og ordninger som gjør det enkelt å møtes, bli kjent og oppleve ting sammen med nye naboer.

Trivsel i et fellesskap

Sosiale aktiviteter og møteplasser der du blir kjent med de som bor rundt deg bidrar til trygghet og trivsel. Noen å gå kveldstur sammen med, julegrantenning med naboene eller kurs

i hagestell? Med Heime-appen er det enkelt å arrangere og tilrettelegge for aktiviteter med naboene. Du blir invitert og kan melde deg på i appen – som også har en egen aktivitetskalender. Det er også lett å selv ta initiativ og opprette og invitere til egne arrangementer.

Over 19% av den norske befolkningen bor alene, men i Ankerhagen forebygger vi ensomhet med fellesskap. Heime-appen er et viktig bidrag når vi skal skape Hamars hyggeligste og mest inkluderende nabolag.



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.

Trivsel i å ha en hjelpsom nabo

“I get by with a little help from my friends” sang The Beatles. I Heime finner du funksjonen “Den hjelpsomme naboen”. Her kan du be om hjelp til alt mulig - og si ja til å hjelpe med det du kan. Har du et godt hode for tall er du kanskje den nabogutten trenger for litt hjelp med mattelekser. Skal du reise bort sier naboen gladelig ja til å vanne plantene for deg. Det er godt å vite at det finns hjelp å få og det gjør godt å kunne hjelpe.

Trivsel med en enklere hverdag

Skal du bestille vaskehjelp, taxi, hente mat, på frisørtid eller andre ting som tilbys i nærområdet - alt kan samles på én og samme plattform. Som beboer i Ankerhagen kan du være med å bestemme hvilke service-tjenester dere vil ha tilgjengelig i Heime-appen, og i mange tilfeller kan man forhandle frem eksklusive rabattordninger med lokale næringsdrivende.

Trivsel i å dele

Færre ting å eie, færre ting å måtte bruke penger på, færre ting å oppbevare, rydde i og

ha ansvar for. I Ankerhagen blir det lagt til rette for at beboerne kan dele utstyr, fellesrom og gjesterom. Livet blir litt enklere når du ikke må ha boden full av ting du kanskje bare bruker én gang i året. Det er også godt for nabolagets miljøregnskap. I Heime kan du sjekke tilgjengelighet og booke verktøy, reservere tid i fellesarealer eller betale for å låne delebil. Du slipper å få sjokoladecake klint ned i sofa-putene når barnebursdagen kan feires i det felles selskapslokalet. Som beboer i Ankerhagen får du med gjesteleilighetene tilgang til det ekstra rommet du bare trenger en gang innimellom når du får tilreisende besøk.

Trivsel i et veldrevet nabolag

Styrearbeid er viktig, men kan være tidkrevende. Et veldrevet nabolag skaper trygghet og trivsel. Heime er appen som hjelper til med å strukturere og forenkle styrearbeidet. Den enkelte beboer kan gjøre mye selv på plattformen og forenkler dermed arbeidet for de som sitter i styret. I tillegg samler appen funksjoner som digital oppslagstavle, budsjetter, referater og driftsoppgaver som låssystemer og betalingsløsning for alt som kan deles.



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.



Romskjema

Leiligheter

Romskjema

Leiligheter

TYPE ROM	GULV	VEGGER		TAK	INNREDNING	DIVERSE
ENTRE / GANG	1-stavs mattlakkert eikeparkett 14 mm Banana Song Various Rustikk, eller tilsvarende. Flate dørterskler. Fotlister, eikefinert furu fra parkettleverandør. Vannbåren gulvvarme med egen termostat.	Sparklet og malt gips, farge iht. interiørkonseptet. Standardkonsept er 1376 Frostrøyk, NCS fargekode 1002-Y24R, glans 05. Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindussmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS S0500-N. Malingsstandard K2		Nedsenket himling, takhøyde minimum 220cm. Hvitmalt overflate med fargekode NCS S0500-N. Det leveres innfelte hvite LED-spotter med Dimmer Overgang mellom tak og vegg strimles, ingen taklister. Malingsstandard K2	Ytterdør med FG godkjent sikkerhetslås og kikkehull. Fargekode NCS S 0500-N på innside av leilighet. Det leveres ikke garderobeskap, men det kan bestilles som tilvalg.	Innerdør leveres Swedoor Easy eller tilsvarende i farge NCS S0500-N.
KJØKKEN	1-stavs mattlakkert eikeparkett 14 mm Banana Song Various Rustikk, eller tilsvarende. Flate dørterskler. Fotlister, eikefinert furu fra parkettleverandør. Vannbåren gulvvarme med egen termostat.	Sparklet og malt gips, farge iht. interiørkonseptet. Standardkonsept er 1376 Frostrøyk, NCS fargekode 1002-Y24R, glans 05. Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindussmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS S0500-N. Malingsstandard K2		Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N Overgang mellom tak og vegg strimles, ingen taklister. Malingsstandard K2	Kjøkken fra Sigdal, type Vidde, overflater iht interiørkonsept. Innredning som vist på salgstegning. Standardfarge er NCS 2204-Y24R. Håndtak: Diner sort 160mm Benkeplate: 20mm laminat Vask: type nedfelt Intra Omnia 600S/F Kjøkkenkran: SK984 krom fra Tapwell Ventilator: Crystal 1140, eller tilsvarende* Integrerte hvitevarer fra Siemens (modell kan endres) Ovn: HB010FBA1 Platetopp: EU611BEB5X Oppvask: SN616X00KF Kjøl/frys: KI87VNSEO *Platetopp med ventilator: ED877BS16E Takforinger leveres som tilvalg. Vegg mellom overskap og benkeskap males i samme farge som vegg. *Enkelte leiligheter med kjøkkenøy har platetopp med ventilator.	Det settes opp doble stikkontakter mellom over/ underskap iht NEK400. Det leveres egen 16A kurs til induksjonstopp. Lampekuppl ved tak, brytere og stikk iht NEK400.
STUE	1-stavs mattlakkert eikeparkett 14 mm Banana Song Various Rustikk, eller tilsvarende. Flate dørterskler. Fotlister, eikefinert furu fra parkettleverandør. Vannbåren gulvvarme med egen termostat.	Sparklet og malt gips, farge iht. interiørkonseptet. Standardkonsept er 1376 Frostrøyk, NCS fargekode 1002-Y24R, glans 05. Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindussmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS S0500-N. Malingsstandard K2		Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N Overgang mellom tak og vegg strimles, ingen taklister. Malingsstandard K2	Biopéis type Planika eller tilsvarende leveres som tilvalg.	Innerdør leveres Swedoor Easy eller tilsvarende i farge NCS S0500-N. Lampekuppl ved tak, brytere og stikk iht NEK400. Uttak for TV/fiber.

Romskjema

Leiligheter

Romskjema

Leiligheter

TYPE ROM	GULV	VEGGER		TAK	INNREDNING	DIVERSE
SOVEROM / GARDEROBEROM	1-stavs mattlakkert eikeparkett 14 mm Banana Song Various Rustikk, eller tilsvarende. Flate dørterskler. Fotlister, eikefinert furu fra parkettleverandør.	Sparklet og malt gips, farge iht. interiørkonsept. Standardkonsept er kostnadsfritt å bestemme to forhåndsdefinerte farger i soverom (hele rom) 8281 Pale Linden, NCS S2005-G70Y og 12075 Soothing Beige, NCS 2305-Y22R, glans 05. Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindussmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS S0500-N. Malingsstandard K2		Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N Overgang mellom tak og vegg strimles, ingen taklister. Malingsstandard K2	Det leveres ikke garderobeskap, men det kan bestilles som tilvalg.	Innerdør leveres Swedoor Easy eller tilsvarende i farge NCS S0500-N. Lampekupl ved tak, brytere og stikk iht NEK400.
BAD	Keramisk flis, Flakestone 60x60cm, og 5x5cm i dusj, Light Greige, eller tilsvarende. Slukrenne i dusj. Vannbåren gulvvarme med egen termostat.	Keramisk flis, Flakestone 60x60cm, Light Greige, eller tilsvarende.		Nedsenket himling, takhøyde minimum 220cm. Hvitmalt overflate med fargekode NCS S0500-N. Det leveres innfelte hvite LED-spotter med Dimmer Overgang mellom tak og vegg strimles, ingen taklister. Malingsstandard K2	Servantinnredning: Sigdal Lilje Snø, eller tilsvarende. Servantkran: Oras Saga, eller tilsvarende. Push-up ventil i servant. Runde speil Ø 600mm/integrert belysning. Dusjkran med dusjstyr Oras Nova ECO eller tilsvarende. Vegghengt toalettstol m/softclose toalettsete, Laufen Pro Rimless eller tilsvarende. Geberit nedspylingsknapp i krom, eller tilsvarende. Dusjhjørne rett LIAM, 90x90x195cm sølv/klar, eller tilsvarende. Badekar er tilvalg der det er plass til det.	Innerdør leveres Swedoor Stable eller tilsvarende i farge NCS S0500-N. Opplegg for vann og avløp til vaskemaskin og tørketrommel der dette er tegnet inn.
VASKEROM	Vinylbelegg, Gerfloor Taralay, eller tilsvarende med 5 -10 cm oppbrett.	Sparklet og malt gips, farge iht. interiørkonseptet. Standardkonsept er 1376 Frostrøyk, NCS fargekode 1002-Y24R, glans 05. Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindussmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS S0500-N Malingsstandard K2		Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N. Overgang mellom tak og vegg strimles, ingen taklister. Malingsstandard K2	Det leveres ikke garderobeskap, men det kan bestilles som tilvalg.	Innerdør leveres Swedoor Easy eller tilsvarende i farge NCS S0500-N. Lampekupl ved tak, brytere og stikk iht NEK400. Opplegg for vann og avløp til vaskemaskin og tørketrommel der dette er tegnet inn.
BALKONG	Terrassebord type Royalimpregnert eller tilsvarende.					Utebelysning og ett dobbelt strømuttak.

90

Byhus og Eneboliger

TYPE ROM	GULV	VEGGER		TAK	INNREDNING	DIVERSE
BAD	Keramisk flis, Flakestone 60x60cm, og 5x5cm i dusj, Light Greige, eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme med termostat.	Keramisk flis, Flakestone 60x60cm, Light Greige, eller tilsvarende.		Hvitmalt overflate med fargekode NCS S0502-Y. Det leveres innfelte hvite LED-spotter med dimmer. Overgang mellom tak og veggflis leveres med taklister. Malingsstandard K2, alt1.	Baderomsinnredning grå matt NCS S7500-S og hvite skrogsider. Porselenservant med heldekkende plate. Servantkran: A-collection Azur I, eller tilsvarende. Dusj: A collection Azur Ø300, eller tilsvarende. Vegghengt toalettskål: Villeroy & Boch Veggskål O.Novo med SC/QR sete, eller tilsvarende. Kvadratisk speil med sidelys.	Kloppen dør Visjon 1 eller tilsvarende i farge NCS S 0502-Y. Brytere og stikk iht til gjeldende NEK400.
WC	Keramisk flis, Flakestone 60x60 cm, Light Greige, eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme med termostat.	WC leveres med sparklet og malt gips, farge iht interiørkonseptet. Standardkonsept er 1376 Frostrøyk, NCS fargekode 1002-Y24R, glans 05. Malingsstandard K2, alt1.		Hvitmalt overflate med fargekode NCS S0502-Y. Det leveres innfelte hvite LED-spotter med dimmer. Overgang mellom tak og vegg strimles, ingen taklister. Malingsstandard K2, alt1.	Servantinnredning og toalettskål.	Kloppen dør Visjon 1 eller tilsvarende i farge NCS S 0502-Y.
BOD/VASKEROM/TEKNISK	Vinylbelegg, Tapiflex Excellence 80, eller tilsvarende med 5 -10 cm oppbrett. Vannbåren gulvvarme.	Sparklet og malt gips, farge iht interiørkonseptet. Standardkonsept er 1376 Frostrøyk, NCS fargekode 1002-Y24R, glans 05. Malingsstandard K2, alt1.		Hvitmalt overflate med fargekode NCS S0502-Y. Overgang mellom tak og vegg strimles, ingen taklister. Malingsstandard K2, alt1.	Det leveres ikke garderobeskap, men det kan bestilles som tilvalg.	Kloppen dør Visjon 1 eller tilsvarende i farge NCS S 0502-Y. Dørvrider i børstet krom. Låsskilt med nøkkel. Lampepunkt ved tak, brytere og stikk iht NEK400. Opplegg for fordeling vann og varmtvann og for vann og avløp til vaskemaskin.
ALTAN	Terrassebord type CU-impregnert trevirke eller tilsvarende.					Utebelysning og ett dobbelt strømuttak.

Byhus og Eneboliger

Leveranse- beskrivelse

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, plantegninger, illustrasjoner og annen salgsinformasjon. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Detaljprosjektering er ikke gjennomført, og alle opplysningene er gitt med forbehold om rett til endringer av prosjektet, herunder bl.a. standard, planløsning, fasader og utomhusanlegg, som er relevant, hensiktsmessig og nødvendig, uten å forringe den generelle standard i vesentlig grad.

Ankerhagen bygges etter teknisk forskrift TEK17

Generelt om prosjektet

Ankerhagen har beliggenhet nord for Hamar sentrum. Gateadressen til tomten i dag er Ringgata 161. Hele tomten er regulert for cirka 250 boliger, og er inndelt i 4 byggetrinn. Denne leveransebeskrivelsen omhandler byggetrinn 2. Dette trinnet ligger nord/øst på tomten.

Byggetrinn 2 består av 3 bygningskropper; bygg 4 med totalt 23 leiligheter, bygg 5 med totalt 6 byhus og bygg 6 med 4 kjedede eneboliger.

Leilighetene har en parkeringskjeller som inneholder sportsboder og teknisk rom.

Kjøpere av byhus har mulighet til å kjøpe

parkeringsplass i etablert parkeringskjeller i enten første byggetrinn eller bygg 4.

Eneboliger i kjede får privat parkeringsgarasje integrert i huskroppen.

Det tas forbehold om endelig organisering og omfang, herunder antall byggetrinn.

Uteområdet

Utearealer opparbeides med overflater, beplantning og møbler jmf. utomhusplanen. Selger forbeholder seg retten til å foreta tilpasninger og/eller endringer av utearealene, da disse ikke er ferdig prosjektert i salgsøyeblikket.

Opparbeidelsen vil skje i takt med utbyggingen av tomten og ferdigstilles så langt det lar seg gjøre innenfor årstiden. Felles gårdsrom mellom bygg 1-3 og torg syd på tomten vil ferdigstilles med første byggetrinn.

Kjøreadkomst til eiendommens gårdsrom gjelder kun for utrykningskjøretøy eller brannbil. Innkjøring til parkeringskjeller er planlagt fra Brennbakkvegen, og innkjøring til eneboligene i kjede er planlagt fra privat anlagt vei nordøst på tomten.

Fellesarealer

I henhold til kommunale føringer skal sameiets fellesareal og fellesareal til fremtidige sameier/ boligselskap være tilgjengelig for alle kjøpere/ beboere i Ankerhagen. Det vil bli lagt opp til mest mulig felles drift av disse arealene.

Det leveres heis til parkeringskjeller fra alle boligetasjer i bygg 4 tillegg til trapp.

Maler- og beleggarbeider utføres i henhold til klasse K2 jf. NS3420-T:2019. Endelige farger og materialvalg i fellesarealer avklares med arkitekt i detaljprosjekt.

Som en del av prosjektet vil det også bli levert fellesarealer for beboerne; herunder fellesstue, sykkelverksted / skismørerom, lekerom, gjestehybel, takterrasser og fasiliteter som badstue, drivhus og utekjøkken. Disse arealene vil også tilgjengeliggjøres for fremtidige byggetrinn i Ankerhagen. Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Ankerhagen Sameie, Ankerhagen Garasjesameie og Ankerhagen Driftforening. Drift av fellesarealene er beskrevet i utkastet til vedtekter for Ankerhagen Driftforening. Det tas forbehold om endringer av denne organiseringen.

Sportsboder er plassert i kjeller og utføres med nettingvegger med tettfelt i dørhøyde mot kommunikasjonsvei. I hovedsak vil leiligheter over 50 m2 bli tildelt boder på minimum 5 m2. Leiligheter under 50 m2 blir tildelt boder på minimum 2,5 m2. Enkelte boder vil ha direkte kobling til parkeringsplass.

I tillegg til sprinkelanlegg, vil rørføringer i himling eller på vegg forekomme. Forskriftsmessig mål på bod vil måles utenom eventuelle rørføringer. Bodarealene ventileres, men oppvarmes ikke. Foruten nettingvegger, vil bodområdet leveres med sprøytemalte overflater.

I kjeller vil det etableres tekniske rom. Føringer vil trekkes i himling eller på vegg i garasjekjeller og bodarealer.

Det planlegges delvis nedgravde avfallsbeholdere, dimensjonert etter normer og avstandskrav fra Hamar kommune. Endelig plassering og utforming avklares i detaljprosjekteringen.

Det avsettes egne arealer i kjeller for sykkelparkering i tillegg til utendørs sykkelparkering i gårdsrom. Det tilrettelegges for sykkelvask og -mekking i kjeller i første byggetrinn.

Parkeringsgarasje i byggetrinn 2 er planlagt å inneha 7 p-plasser, der 1 av plassene er forbeholdt HC-parkering. Parkeringsplass selges fortrinnsvis til de største leilighetene og byhusene. Ta kontakt med megler for å avklare tilgjengelige plasser. Dersom kjøp av parkeringsplass i parkeringskjeller avtales etter inngått avtale vedrørende kjøp av bolig, vil det påløpe et gebyr til selger på kr 15 000,- inkl. mva. i tillegg til kjøpesum for parkeringsplassen. Det kan påløpe dokumentavgift på 2,5% av kjøpesum for garasjeplass. Kjøper er ansvarlig for å betale dette.

Fri høyde i parkeringsgarasje vil gjennomgående være ca. 2,2 meter med enkelte avvik enkelte steder på grunn av tekniske føringer mv. Parkeringsplassene vil variere i størrelse. Parkeringsplassene er prosjektert og bygget etter TEK 17 og iht. Boligprodusentenes bransjenorm for parkeringsplasser i garasjeanlegg v1.0, datert 27.06.2024. Det tas forbehold om mindre avvik på størrelsen. Alle plasser er tilrettelagt for lademulighet til El-bil gjennom avtale med Lyse Smartly Charge. Alle som kjøper parkeringsplass, vil få tilbud om etablering av ladeboks. Beboere fra øvrige bygg kan disponere parkeringsplass i parkeringskjeller.

Det tas forbehold endelig organisering av parkering og boder.

Leilighetene

Konstruksjon og fasader

Byggene fundamenteres iht. forskrifter på faste masser. Hovedbæresystem leveres i en kombinasjon av stål og betong. Yttervegger (klimavegger) utføres som isolert bindingsverk. Bærende innervegger, trapperoms vegger og heissjakt utføres i betong. Øvrige vegger bygges opp av isolerte tre eller stålstendere kledd med gipsplater.

Bygget vil tilfredsstille gjeldende forskrifter hva angår brann og lyd (TEK17). Lyddemping i henhold til forskriftskrav lydklasse C iht. NS8175.

Takhøyde

Standard takhøyde er ca. 2,5 meter. Fri høyde i rom med føringsveier og nedsenket himling vil være minimum 2,2 meter. Dette gjelder også fri høyde under innkassing.

Vinduer og balkongdører

For leilighetene vil vinduer og balkongdører leveres i tre med aluminiumsbeslått utside og malt innside. Farge på vinduskarmens innside iht. arkitekt som vil

være lik for alle leiligheter.

Glass som leveres er ikke selvrensende. På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved væromslag.

En andel faste vindusfelt vil ikke være tilrettelagt for sikker utvendig egenvask, men er tilrettelagt for profesjonell vindusvask fra bakkenivå og takterrasser. Dette planlegges som en del av felles drift og vedlikehold og inngår i felleskostnader.

Åpningsbare vinduer er i hovedsak innadslående.

Det leveres slagdører eller skyvedører til balkong og terrasse i henhold til salgstegning. For store skyvedører til balkong eller andre dører som ikke er i rømnings veg vil åpningskraft kunne bli mer enn 30N.

Solavskjerming

Det leveres utvendig solskjerming av en andel vinduer i form av screen med elektrisk betjening iht. bygningsfysikers anbefalinger på bakgrunn av beregnet termisk inneklima i boligene. Alternativt kan soldempende glass bli levert. For de øvrige vinduene, vil solskjerming tilbys som tilvalg. Farge på solskjerming vil være fastsatt som en del av fasade- og fargekonsept. Omfang av solskjerming som leveres vil komme frem på tegning ved oppstart av tilvalgsprosessen.

Balkonger og terrasser

Balkonger består av betongdekke eller hulldekke pålagt et dekke med impregnerte terrassebord. Fall på dekket fra yttervegg mot rekkverk i fremkant med utspyler. Himling leveres som ubehandlet betong fra fabrikk. Eventuelle delevegger på balkonger kles med trepanel.

Det er ikke klargjort for innglassing av balkonger.

Terrasser på bakkeplan og takterrasser ved inntrukne etasjer leveres med tremmegulv i impregnert trevirke.

Rekkverk leveres som lakkerte stålspiler.

Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning og ett dobbelt strømuttak på balkonger og terrasser.

Terrasse og balkonggulv er å anse som en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne forekomme på gulvoverflaten etter regnvær. Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må

påregnes ved regnvær. Undersiden av balkonger leveres med ubehandlet betong, hvor fargesjattering i overflaten kan forekomme.

Se romskjema for en mer detaljert beskrivelse av standardkvaliteter i leilighetene.

Interiørkonsept

Det er utviklet et standard innredningskonsept for leilighetene. I tillegg til standardkonsept er det mulighet for, kostnadsfritt, å endre farge på kjøkkeninnredningen innenfor samme serie. Interiørkonseptet presenteres på egne sider i prospektet, og kan bestilles i tilvalgsprosessen.

Innervegger

Innvendige vegger i boligene utføres med isolert gipskledd stenderverk av stålprofiler eller treverk. Tykkelsen på veggene tilpasses tekniske føringer og lydkrav.

Betongvegger forekommer i en viss utstrekning, eksempelvis mot trapperom, heissjakt, bærevegger og leilighetsskille. Vegger leveres malt i farger og med glansgrad iht. valgt interiørkonsept. Maler- og beleggarbeider i leilighetene utføres i henhold til klasse K2 jf. NS3420-T:2019 i alle rom.

Innvendige dører

Innvendige dører leveres som glatte innvendige kompakt- eller lettdører i farge klassisk hvit NCS S0500-N. For detaljer, se romskjema og salgstegninger.

Gulv

Gulv i entré, soverom, stue og kjøkken leveres med 1-stavs eikeparkett med naturlig forekomst av kvist og fargevariasjon. For detaljer, se romskjema.

Himlinger

Himlinger leveres hovedsakelig som malt betong med synlige v-fuger eller nedsenket gipshimling. For detaljer, se romskjema.

Kjøkken

Det leveres kjøkken fra Sigdal i modellen Vidde Korn, med mulighet for, kostnadsfritt, å endre farge innenfor samme serie i tilvalgsprosessen.

For detaljer, se romskjema og salgstegning. Kjøkkentegning vil bli tilgjengelig for kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Det gjøres oppmerksom på at det enkelte steder kan forekomme nedføring over kjøkkeninnredning for å skjule tekniske føringer som kan begrense mulighet

for takhøye skap.

Det leveres integrerte hvitevarer fra Siemens. Ved platetopp plassert i kjøkkenbenk mot vegg, leveres ventilator i overskap. Ventilator leveres med kullfilter.

Bad

Det leveres plassbygde bad. Se romskjema for detaljer.

WC-rom

WC-rom leveres uten sluk. Det leveres vegghengt toalett og innredning iht. valgt interiørkonsept med bredder som vist på salgstegning.

Garderobe

Det leveres ikke garderober, men det tilrettelegges for bestilling i tilvalgsprosessen. Mulig plassering av garderober vises på salgstegningene. Endelig avsatt plass for garderobe vil avklares i tilvalgsprosessen for å kunne hensynta installasjoner slik som belysningsutstyr, innkassinger og sprinkelhoder. Garderobedører leveres der det er plassert aggregat i garderoben. Se salgstegninger for detaljert informasjon.

Elektro

Det leveres hvite brytere og stikkontakter. Elektrisk anlegg leveres hovedsakelig skjult i leiligheten. Synlige elektriske føringer og åpent anlegg kan unntaksvis forekomme på betongoverflater og leilighetskillevegger i treverk.

Det leveres LED-lys over kjøkkenbenk, integrert lys i speil på bad, belysningspunkt til taklamper på soverom og i oppholdsrom. På bad, wc og i gang leveres LED-downlight innfelt i himling. Øvrig belysningsutstyr er tilvalg.

Alle rom leveres med stikkontakter og lampepunkter som tilfredsstiller krav etter gjeldende NEK. Elektriske installasjoner planlegges etter møblering som vist på salgstegning, med eventuelle nødvendige endringer i detaljprosjekteringen.

Det vil leveres et el-fordelerskap i hver leilighet. Skapet vil plasseres fortrinnsvis i entré, bod, bad eller annet egnet sted.

Ventilasjon

Det leveres anlegg for balansert ventilasjon uten kjøling med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Anlegget sender tilluft til stue og soverom, og avtrekk fra kjøkken og bad via avtrekksventiler. Kjøkkenventilator leveres med kullfilter.

Plassering av ventilasjonsaggregat er ikke endelig bestemt. Denne vil vises på tegning ved oppstart av tilvalgsprosessen. Hovedsakelig planlegges ventilasjonsaggregatet montert i himling i entré eller i overskap på kjøkken for de minste leilighetene.

VVS

Inne i hver leilighet leveres vannbåren gulvvarme som oppvarming med egen trådløs måler på forbruk. Alle baderom blir levert med vannbåren gulvvarme. Romtermostat i hver rom/sone. Det er ikke medtatt vannbåren gulvvarme eller annen oppvarming for bod, soverom eller WIC (tilvalg).

TV / data

Selger vil på vegne av boligsameiet sørge for tilkobling til hovedfordeling/ hovedpunkt og avtale med binding til anerkjent signalleverandør.

Installasjonen vil være klar til innflytting. Kostnadene vil fremkomme i de stipulerte kostnadene for sameie. Det etableres uttak for fiber og TV i henhold til gjeldende forskrift.

Brannsikkerhet

Det leveres brannsluknings- og varslingsutstyr i henhold til forskriftskrav.

Adgang, lås og porttelefon

Det monteres ringetablå ved hovedinngangsparti og calling-anlegg med kamera forberedt for skjermvisning. Dette kobles opp mot telefon. Svarapparat i leilighet kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum, samt pumpekum på grunn- og dreneringsvann. Dette kan være nødvendig på grunn av fallforhold, eller fordi det blir vesentlig mye dyrere å etablere selvfall sammenlignet med pumpekummer. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for sameiet må i så fall påregnes.

Byhus og eneboliger i kjede

Se romskjema for en mer detaljert beskrivelse av standardkvaliteter i husene.

Konstruksjon og fasader

Hovedbæresystem leveres i tre. Yttervegger utføres som isolert bindingsverk. Øvrige vegger bygges opp av isolerte tre eller stålstendere kledd med gipsplater. Utvendig kledning leveres behandlet med mellomstrøk og yttertak leveres med takbelegg.

Boligene vil tilfredsstille gjeldende forskrifter hva angår brann og lyd (TEK17).

Takhøyde

Standard takhøyde er hhv ca. 2,4 meter og 2,6 meter iht snitt tegninger. Fri høyde i rom med føringsveier og nedsenket himling vil være minimum 2,2 meter.

Vinduer og balkongdører

Vinduer og balkongdører leveres i overflatebehandlet tre, med lik farge innvendig som utvendig. Farge iht. arkitekt som vil være lik for alle boligene.

Glass som leveres er ikke selvrensende. På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved væromslag.

Solavskjerming

Det leveres ikke utvendig solskjerming. Veiledningen til teknisk forskrift gir noen anbefalte passive tiltak for å hindre overtemperatur innendørs på varme sommerdager. Boligen er tilrettelagt med åpningsbare vinduer iht tegninger som gir mulighet for gjennomlufting. Et annet tiltak kan være utvendig solskjerming av vinduer i solbelastede fasader. Solskjerming tilbys som tilvalg. Farge på solskjerming vil være fastsatt som en del av fasade- og fargekonsept.

Balkonger og terrasser

Balkonger består av cu-impregnerte terrassebord. Fall på dekket til innvendig sluk. Balkonger leveres med glassrekkverk.

Terrasser på bakkeplan leveres i cu-impregnert trevirke.

Delevegger leveres i tre iht teninger.

Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning og ett dobbelt strømuttak på balkonger og terrasser.

Terrasser, balkonggulv og utearealer er å anse som en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne forekomme på gulvoverflaten etter regnvær. Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må påregnes ved regnvær.

Interiørkonsept

Det er utviklet et standard innredningskonsept for boligene. I tillegg til standardkonsept er det mulighet for, kostnadsfritt, å endre farge på kjøkkeninnredningen innenfor samme serie. Interiørkonseptet presenteres på egne sider i prospektet, og kan bestilles i tilvalgsprosessen.

Innervegger

Innvendige vegger i boligene utføres med isolert gipskledd stenderverk av stålprofiler eller treverk. Tykkelsen på veggene tilpasses tekniske føringer, brann- og lydkrav.

Innvendige vegger leveres malt i farger og med glansgrad iht. valgt interiørkonsept. Malerarbeider i boligene utføres i henhold til klasse K2 alt 1 jf. NS3420-T:2019 i alle rom.

Innvendige dører

Innvendige dører leveres fabrikkmalt hvit med 1 speil i fargekode NCS S0502-Y. For detaljer, se romskjema.

Gulv

Gulv i gang, soverom, stue og kjøkken leveres med 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett med naturlig forekomst av kvist og fargevariasjon. Våtrom leveres det flis. Sportsbod med tekniske installasjoner leveres med belegg. For detaljer, se romskjema.

Himlinger

Himlinger leveres hovedsakelig som malt gipshimling i henhold til klasse K2 alt 1 jf. NS3420-T:2019 i alle rom. For detaljer, se romskjema.

Det gjøres oppmerksom på at det enkelte steder kan forekomme nedforing av himling for å skjule tekniske føringer.

Kjøkken

Det leveres kjøkken fra Sigdal i modellen Vidde Korn, med mulighet for, kostnadsfritt, å endre farge innenfor samme serie i tilvalgsprosessen. For detaljer, se romskjema og salgstegning. Kjøkkentegning vil bli tilgjengelig for kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Det gjøres oppmerksom på at det enkelte steder kan forekomme nedforing over kjøkkeninnredning for å skjule tekniske føringer som kan begrense mulighet

for takhøye skap.

Det leveres integrerte hvitevarer fra Siemens. Ventilator leveres med kullfilter.

Bad

Bad leveres med flis på gulv- og veggflater. Se romskjema for detaljer. Det leveres vegghengt toalett og innredning iht. valgt interiørkonsept.

WC-rom

WC-rom leveres med fliser på gulv uten sluk. Det leveres vegghengt toalett og innredning iht. valgt interiørkonsept.

Garderobe

Det leveres ikke garderober, men det tilrettelegges for bestilling i tilvalgsprosessen. Mulig plassering av garderober vises på salgstegningene. Endelig avsatt plass for garderobe vil avklares i tilvalgsprosessen for å kunne hensynta installasjoner slik som belysningsutstyr, innkassinger og andre tekniske installasjoner. Se salgstegninger for mer informasjon.

Elektro

Det leveres hvite brytere og stikkontakter. Elektrisk anlegg leveres skjult i boligene. Synlige elektriske føringer og åpent anlegg kan forekomme på brannvegger i boligene.

Det leveres LED-lys over kjøkkenbenk, integrert lys i speil på bad, belysningspunkt til taklamper på soverom og i oppholdsrom. På bad og wc leveres LED-downlight innfelt i himling. Øvrig belysningsutstyr er tilvalg.

Alle rom leveres med stikkontakter og lampepunkter som tilfredsstiller krav etter gjeldende NEK. Elektriske installasjoner planlegges etter møblering som vist på salgstegning, med eventuelle nødvendige endringer i detaljprosjekteringen.

Det vil leveres et el-fordelerskap i hver bolig. Skapet vil plasseres fortrinnsvis i entré, bod, bad eller annet egnet sted. Det vil også leveres et utvendig inntaksskap plassert på yttervegg.

Ventilasjon

Det leveres anlegg for balansert ventilasjon uten kjøling med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver bolig. Anlegget sender tilluft til stue og soverom, og avtrekk fra kjøkken og bad via avtrekksventiler. Kjøkkenventilator leveres med kullfilter.

Plassering av ventilasjonsaggregat er ikke endelig bestemt. Denne vil vises på tegning ved oppstart av tilvalgsprosessen. Hovedsakelig planlegges ventilasjonsaggregatet montert på vegg i sportsbod.

VVS

Boligene leveres med vannbåren gulvvarme som oppvarming for innvendige rom plan 1 og våtrom i plan 2. Fordeler skap plasseres i sportsbod iht tegning og leveres uten egen sone. Romtermostat leveres for hver sone. Det er ikke medtatt vannbåren gulvvarme for øvrige rom/plan (tilvalg).

TV / data

Selger vil på vegne av boligsameiet sørge for tilkobling til hovedfordeling/ hovedpunkt og avtale med binding til anerkjent signalleverandør.

Installasjonen vil være klar til innflytting. Kostnadene vil fremkomme i de stipulerte kostnadene for sameie. Det etableres uttak for fiber og TV i henhold til gjeldende forskrift i svakstrømskap.

Brannsikkerhet

Det leveres brannsluknings- og varslingsutstyr i henhold til forskriftskrav.

Adgang, lås og porttelefon

Det leveres inngangsdør med nøkkel. Det monteres ringeklokke ved hovedinngangsparti.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum, samt pumpekum på grunn- og dreneringsvann. Dette kan være nødvendig på grunn av fallforhold, eller fordi det blir vesentlig mye dyrere å etablere selvfall sammenlignet med pumpekummer. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for sameiet må i så fall påregnes.

Tilvalg

Det vil være mulig å gjøre tilvalg til boligene. Bestilling av tilvalg gjøres direkte med leverandørene for hvert fag, og avtalte signerte tilvalg legges inn i en digital tilvalgsplattform. I denne digitale plattformen vil alle bestilte tilvalg være synlig med tilhørende kostnad og samlet totalkostnad for alle tilvalg vil også være synliggjort der. Det vil være en oversikt over hvilke fag det er mulig å gjøre tilvalg hos, og kontaktpersoner for disse fagene.

Hensyn til rasjonell produksjon og valgte leverandører vil medvirke til utformingen av tilvalgsmulighetene. Det vil settes enkelte begrensninger slik som at føringer for vann og avløp ikke kan endres og begrenset mulighet for å endre plassering av ventilator. Begrensning ved valg av mørke farger kan forekomme. Aktuelle tilvalg, dog ikke uttømmende, vil kunne være: Kjøkkeninnredning og hvitevarer, baderomsinnredning, garderobe, innerdører, veggfarger, elektroinstallasjoner, screens, flis og parkett, sparkling av v-fuger, elbil-lader, biopeis.

Endringer

Det tas forbehold om begrensninger i hvilke endringer som kan godkjennes og utføres. Eksempelvis vil det ikke gis mulighet for endringer som er til hinder for rasjonell produksjon og oppsatt fremdrift eller endringer som ikke er i tråd med de offentlige tillatelser eller forskriftskrav. Typiske endringer som ikke tillates er endring av bærekonstruksjon fasade, vindusform og plassering av vann og avløp. Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i boligene, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører/håndverkere før boligene er overlevert. Det gis ikke anledning til å fravike fra prosjektets leverandører.

Endringsforespørsler har en fast oppstartskostnad for å dekke kostnader til administrasjon og rådgivning. Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom kjøper og selger, skjer i forbindelse med sluttoppgjøret og før en overtakelse.

Forbehold

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligenes standard vesentlig. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik mellom salgsmateriell og leveranse. Etter salgsstart vil det igangsettes detaljprosjektering. I denne fasen vil bl.a. tekniske føringer og installasjoner detaljeres, byggetekniske detaljer tegnes ut, og det vil foretas endelige produkt- og materialvalg. Kjøper aksepterer at det vil kunne forekomme endringer i forhold til de viste plantegninger, illustrasjoner og opplysninger som er vist i trykt og digitalt salgsmateriell, forutsatt at planlagt standard ikke reduseres vesentlig. Endringer kan eksempelvis berøre forhold som endelige dør- og vindusstørrelser samt nøyaktig plassering av disse, sjakter, innkassinger, el- og sanitærinstallasjoner, rekkverk på balkong, fasadedetaljer samt detaljering og materialbruk i utomhusområdet

Produkter som vises i salgsmateriell, er referanseprodukter. Endelig valg av eksempelvis armaturer og hvitevarer vil tas i detaljprosjekteringen. Avvik fra opplyste produkter etter detaljprosjektering kan forekomme dersom tilgjengeligheten på produktet er endret. Produktet vil da erstattes med tilsvarende.

Arealene som opplyses i salgsmateriell er tatt ut av arkitekt-modellen. Mindre avvik kan forekomme. Det vil også, som følge av detaljprosjektering, kunne forekomme mindre avvik på areal i de respektive rom, balkong/ terrasse/uteplass og BRA for leiligheten. Dette kan eksempelvis forårsakes av detaljering på balkongrekkverk, økt tykkelse på vegger eller behov for dypere sjakt.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av sportsboder og garasjeplasser, samt plasseringen av disse. For komplett informasjon og kjøpsbetingelser må kjøpekontrakt med alle vedlegg være gjennomgått.

Det gjøres oppmerksom på at sportsboder ikke er egnet for oppbevaring av klesplagg og fuktighetsømfintlige gjenstander. Vegger leveres av branntekniske årsaker ikke i full høyde til himling. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming og drenering. Kondens på overflater og vannsøl etter biler vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold.

Mindre avvik kan forekomme på opplyst takhøyde som følge av toleransekrav.

Løsninger som er prosjektert av hensyn til støyforskrift, eksempelvis glassvegg på balkong, kan endres som følge av endrede forutsetninger og hensynet ikke lenger er nødvendig.

Selger har rett til å inngå avtale med entreprenør om en periode med prøvedrift for det tekniske anlegget. Etter innflytting, underveis i prøvedriftsperioden, vil det kunne være behov for tilkomst til den enkelte bolig for å gjennomføre tester av tekniske anlegg. Kjøper plikter å bidra til slik testgjennomføring.

I materialoverganger eksempelvis fra betongvegg eller himling til vegg av stender og gips, vil det kunne forekomme sprekker/ riss over tid på grunn av naturlige bevegelser i materialene. Dette er vanlig i nye bygg.

For boliger over bakkeplan vil heis og trapp være dimensjonerende for størrelse på møbler og gjenstander som kan tas inn i boligen.

Det tas forbehold om at utforming av utomhus ikke er ferdig, og at det vil kunne komme endringer i forhold til det som er vist på tegninger og illustrasjoner.

Det forutsettes at kjøper kan håndtere digitale løsninger under alle deler av prosessen og i reklamasjonstiden.

Salgsoppgave

MATRIKKEL

Gnr. 1 Bnr. 2662 i Hamar kommune.

Registerbetegnelse vil bli endret i forbindelse med fradeling av tomtearealer avhengig av antall byggetrinn og organisering.

PROSJEKTET

Ankerhagen er planlagt å bestå av ca. 250 leiligheter og småhus, fordelt på 4 kvartaler. Utbyggingen vil skje trinnvis og fremdriften avhenger blant annet av salgstakten til det enkelte trinn. Byggetrinn 1 er igangsatt og blir ferdigstilt sommeren 2026. Det må påregnes byggeaktivitet i området frem til Ankerhagen er ferdigstilt. Det må også påregnes endret adkomst i perioder, endrede parkeringsmuligheter og andre endringer av fellesfunksjoner og tilsvarende som er nødvendige for å gjennomføre utbyggingen av Ankerhagen.

Byggetrinn 2 består av leilighetsbygg med 23 selveierleiligheter, 4 eneboliger i kjede og 6 byhus av to ulike størrelser.

FERDIGSTILLELSE

Med forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg for utbygger, nødvendige offentlige tillatelser må være på plass og åpning av byggelån, vil bygging av blokk/hus kunne bli igangsatt 1. kvartal 2026. Med en antatt byggetid på ca. 12-15 måneder gir dette en mulig ferdigstillelse 1. halvår 2027. Oppstart og/eller ferdigstillelse kan bli endret.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen, vil det også varsles skriftlig om en bindende overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Endelig overtakelsesdato vil meddeles skriftlig senest 10 uker før overtakelse. Denne datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

FELLESKOSTNADER

Innholdet i felleskostnadene vil variere mellom

eneboliger, byhus og leiligheter. Eneboligene i kjede og byhusene vil i hovedsak ha ansvar for egen drift.

Følgende gjelder for både leilighet, enebolig i kjede og byhus:

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. I dette budsjettet har man lagt til grunn at bl.a. forsikring på bygg, forretningsførsel, kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealer, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), styrehonorar, strøm på fellesarealer, renhold og vedlikehold av fellesarealer, vaktmestertjenester som renhold og snømåking. Kjøper er innforstått med at sameiet gjennom egne vedtak kan endre fellesutgiftene.

Det vil bli benyttet akonto innbetaling for forbruk av vann/avløp. Dette vil si at for å dekke inn løpende kostnader, betales det inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. Dette blir senere avregnet av en tredjepart. Er det for lite betalt inn vil differansen bli krevd inn, og er det for mye innbetalt blir differansen tilbakebetalt. På den måten betaler man kun for sitt eget forbruk.

Det vil bli levert TV/Internett-bokser til hver bolig fra Altibox. Hver beboer vil selv bestemme hvilke abonnement og kanalpakker de ønsker. Dette faktureres direkte til seksjonseier.

Det foreligger utkast til budsjett fra forretningsfører som kan sendes på forespørsel. Ta kontakt med megler om nærmere informasjon om dette.

Stipulerte månedlige felleskostnader for første driftsår fremgår av prislisten. Endelig budsjett fastsettes av styret. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene oppgitt i prisliste er iht. til dagens prisnivå. Det må forventes av prisene indeksreguleres frem til overtagelse.

Driftskostnader tilknyttet garasjeanlegg for kjøperne er stipulert til kr 250,- pr. måned pr. parkeringsplass for første driftsår, og skal betales av de som eier plass

i garasjeanlegget.

Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige driftsavtaler på vegne av eierseksjonssameiet før overlevering. Det er en forutsetning for selgers reklamasjonsansvar at sameiet har diverse avtaler om drift, service og vedlikehold på plass i reklamasjonsperioden. Det kan være bindingstid for de ulike driftsavtaler.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det tas også forbehold om at oppgitte arealer, antall eierseksjoner, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

KOMMUNALE AVGIFTER

For leilighetene i bygg 4 vil kommunale avgifter dekkes av felleskostnadene i sameiet. Det gjøres oppmerksom på at vil bli benyttet akonto innbetaling for forbruk vann/avløp. Se mer om dette under punktet “Felleskostnader”.

For eneboligene og byhusene vil vann og avløp betales etter forbruk med kr. 53,46 pr. m³ for vann og kr. 61,13 pr. m³ for kloakk. I tillegg påløper abonnementsgebyr på vann kr. 1050,- og på avløp kr. 1572,-. Eiendomsskatten faktureres direkte til hver enkelt seksjonseier. Eiendomsskatten vil utgjøre 4 promille av boligens skattegrunnlag. Dette kan endres som følge av prisjusteringer fra Hamar kommune. Dette gjøres normalt årlig. I Hamar kommune faktureres eiendomsskatt vanligvis 4 ganger pr. år. Det kan søkes om månedlig fakturering.

Renovasjon er inkludert i felleskostnadene for både leiligheter, eneboliger og byhus.

Beløpene er hentet fra prislisten til Hamar kommune for 2025. Prislisten til Hamar kommune kan endre seg før overtagelse.

ENERGIMERKE

Energimerking av boligen skal utføres av selger og vil foreligge ved overtagelse.

Bygg 4 i byggetrinn 2 bygges etter Husbankens krav til miljøvennlige boliger. I tillegg vil leilighetene bli bygget som passivhus, og får minimum energimerke B, så boligene kvalifiserer for grønne boliglån.

Bygg 5 og 6 i byggetrinn 2 får energimerking minimum C. Energiattest vil foreligge senest ved overtagelse.

TOMT

Uteareal vil i hovedsak disponeres i fellesskap mellom boligselskapene som opprettes innenfor Ankerhagen. Det gjelder ikke for de arealene som legges som tilleggsdel i grunn til seksjoner på bakkeplan som vil gjelde for markterrasser. Uteområder/fellesareal søkes driftet gjennom en Driftsforening som boligselskapene og næring innenfor Ankerhagen plikter å være medlem av.

For eneboligene i kjede og byhusene vil areal tilknyttet seksjonen (typisk hageareal og areal ved inngangsparti) bli seksjonert som tilleggsdel i grunn, og arealet vil driftes av den enkelte seksjonseier.

Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte byggene, eller så snart årstiden tillater det. Boligselskapet forplikter seg til å tillate at selger vederlagsfritt får benytte deler av boligselskapets tomt i byggeperioden uten av boligselskapet kan kreve erstatningsarealer.

FORMUESVERDI

Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er “primærbolig”; (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller “sekundærbolig”; (andre boliger man eier). Formuesverdi for skatteåret 2024 var for primærbolig 25 % av markedsverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

VEI / VANN / KLOAKK

Sameiets eiendom vil få adkomst fra offentlig veg.

Sameiets eiendom vil bli tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Sameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Det tas forbehold om etablering av pumpekum, samt pumpekum på grunn- og dreneringsvann. Dette kan være nødvendig på grunn av fallforhold, eller fordi det blir vesentlig mye dyrere å etablere selvfall sammenlignet med pumpekummer. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for sameiet må i så fall påregnes.

OPPVARMING/VARMESENTRAL

Varmesentralen vil forsyne boligene med energi til vannbårent varmeanlegg og oppvarming av

varmtvann. Det monteres individuelle målere for varmtvann og oppvarming/energi i hver leilighet, enebolig og byhus.

Det tas forbehold om organiseringen rundt varmesentralen. Leverandør av sentralen vil også ha rett til adgang for nødvendig ettersyn og vedlikehold.

Hver seksjon vil bli fakturert for faktisk forbruk hver måned.

REGULERINGSFORHOLD / OFFENTLIG GODKJENNING
Eiendommen ligger under detaljregulering av Ankerhagen, planid. 078800. Arealet for dette byggetrinnet er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2018-2030, planid. 20170001. I området arealet for dette byggetrinnet ligger er det delvis båndlegging for regulering etter pbl., samt delvis “reguleringsplan skal fortsatt gjelde”.

Eiendommen ligger innenfor plangrensen for Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, planid. 20110002. Selv om eiendommen ligger innenfor plangrensen, så ligger ikke eiendommen innenfor hensynssoner eller bestemmelsesområder i selve planen.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser kan fås hos megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

SERVITUTTER / RETTIGHETER
Kommunen har legalpant i eierseksjonen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre seksjonseierne har panterett i eierseksjonen for krav mot seksjonseieren og som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre inkludert selger måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbygging av eiendommen og boligen, samt drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m. Kjøper kan ikke motsette seg dette, og slik tinglysing som nevnt gir ikke grunnlag for prisavslag eller erstatning. Kjøpers bank vil få pant etter slike heftelser og servitutter. Fra hovedbølet som eiendommen og enheten er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler.

SAMEIET
Det vil bli opprettet eierseksjonssameie i samsvar

med Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. Det etableres to forskjellige sameier – ett for bygg 4 (leilighetene) og ett for bygg 5 og 6 (eneboliger i kjede og byhus).

Fremtidig eier plikter å være medlem av eierseksjonssameiet. Som seksjonseier i et seksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boligseksjon. Eneretten omfatter også balkong/terrasse og/eller privat uteareal. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for eierseksjonssameiene, som regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold og fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige slik at vedtektene kan bli endret i perioden frem til overtakelse.

Seksjonseierne har full råderett over sine seksjoner og seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Det gjøres oppmerksom på at sameiet i sine vedtekter må sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. Dette sikres ved at det i vedtektene inntas en “bytterett “ eller lignende ordning. Utkast til vedtektene ligger vedlagt salgsoppgaven. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne som disponerer en parkeringsplass i sameiet, kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. En slik bytterett ell. vil gjelde uavhengig av eierforhold til parkeringsplassene.

Garasjeanlegget er planlagt som et eget tingsrettslig sameie hvor hver kjøper av parkeringsplass vil få tinglyst en ideell andel. Selger forbeholder seg retten til fritt å omsette eventuelle ekstra parkeringsplasser.

For drift og vedlikehold av alt felles anliggende for Ankerhagen vil det bli opprettet en driftsforening med pliktig medlemskap for alle boligselskaper i prosjektet. Kostnader i driftsforeningen vil inngå i felleskostnadene til medlemsselskapene.

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen av fremtidige byggetrinn og struktur i prosjektet Ankerhagen.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette. Det vil bli avhold konstituerende sameiermøte der det velges et

styre som vil representere sameiet.

VEDTEKTER
Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiene som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Kjøper er kjent med at utkastet kun er veiledende og aksepterer at utkastet vil kunne bli endret i forbindelse med sammenføyingen og seksjonering/ overtagelse av boligen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter.

Overtagelse av sameiets fellesarealer gjennomføres av sameienes styre. Kjøper er innforstått med at fellesarealene - avhengig av årstid - vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt helt eller delvis etter kjøpers overtagelse av boligen.

FORSIKRING
Selger forsikrer eiendommen i byggeperioden. Etter overtakelse vil eiendommen få fellesforsikring gjennom sameiene for bygg og fellesareal. Det er forretningsfører som etablerer forsikring på vegne av sameiene.

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne egen innboforsikring.

UTLEIE
Leilighetene/boligene består bare av én boenhet og ingen separat utleiedel. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

BETALINGSBETINGELSER
Det forutsettes at kr. 100 000,- innbetales som forskudd ved kontraktsinngåelse. Eiendomsmegler besitter alle kjøpers delinnbetalinger og påløpte renter vil tilfalle kjøper frem til overskjøting, med mindre selger stiller garanti iht. Bustadoppføringsloven § 47. Før forskuddsbetaling foretas skal selger stille entreprenørgaranti iht. Bustadoppføringsloven § 12.

Resterende del av kjøpesum inkl. omkostninger og tilvalgs-kostnader, samt eventuelt pantedokument tilknyttet lån, skal kunne disponeres over hos megler

senest 2 virkedager før overtagelse. Både forskudd og resterende kjøpesum skal innbetales i én samlet betaling fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Ved eventuelt forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100

Skjøte vil ikke bli tinglyst før fullt oppgjør er innbetalt eiendomsmeglers konto, og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er utstedt av kommunen. Som hovedregel skal signert overtakelsesprotokoll foreligge før skjøtet vil bli tinglyst.

Alle innbetalinger skjer til meglerkontorets sin klientkonto.

Der kjøper er å anses som næringsdrivende er utbygger ikke forpliktet til å stille entreprenør- og/eller forskuddsgaranti i henhold til bustadoppføringsloven. Utbygger forbeholder seg likevel rett til å kreve forskuddsbetaling.

AVBESTILLING
Kjøp etter bustadoppføringsloven innebærer en avbestillingsrett for kjøper, jf. bustadoppføringslova kap. VI.

Dersom forbrukeren avbestiller, har selger rett på erstatning for det tap som oppstår, alternativt kan det atales et avbestillingsgebyr jf. Bustadoppføringslova §§ 52 - 54. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

GARANTIER
Utbygger plikter å stille garanti etter §12 i bustadoppføringslova straks etter at avtale er inngått. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse, og garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelse.

Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, tilstrekkelig antall solgte enheter eller igangsettingstillatelse, er det tilstrekkelig at garantien stilles straks etter at forbehold har falt bort. Garantien skal likevel senest stilles når byggearbeidene starter. Det samme gjelder dersom forbruker tar forbehold med lignende virkning. Kjøper skal ikke betale noen del av kjøpesummen, heller ikke forskudd, før garanti etter bustadoppføringsloven §12 foreligger. Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47 kan eventuell innbetalt del av kjøpesum (forskudd) utbetales til selger før

overtagelse og tinglysing av hjemmelsovergang. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller kjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg utføres ikke og bekostes ikke av selger.

BUDGIVING

Salgsstart for prosjektet vil være mandag 13. oktober 2025. Etter denne datoen kan den som ønsker å kjøpe leilighet/bolig i prosjektet benytte skjemaet “Bindende kjøpsbekreftelse” for å levere en forpliktende kjøpsmelding på en bestemt leilighet/ bolig i prosjektet, og i henhold til gjeldende prisliste.

Kjøpsbekreftelsen må inneholde en finansieringsbekreftelse, eller kontaktinformasjon til en bankkontakt som kan bekrefte finansiering. Skjemaet “Bindende kjøpsbekreftelse” følger vedlagt i prospekt.

F.o.m. salgsstart frem til mandag 27. oktober kl. 12, vil megler kunne motta slike “Bindende kjøpsbekreftelser”. Skulle det vise seg at megler har mottatt flere “Bindende kjøpsbekreftelser” på én og samme leilighet/bolig, vil de som har ønsket å kjøpe denne leiligheten/boligen få anledning til evt. å forhøye sitt bud/ kjøpesum i “Bindende kjøpsbekreftelse” eller velge å inngi en “Bindende kjøpsbekreftelse” på en annen leilighet/bolig i prosjektet som ikke har mottatt dette. For de leiligheter hvor megler innen fristen kun har mottatt én “Bindende kjøpsbekreftelse”, vil denne kunne få tilslag på kjøp og dermed være bundet av avtalen.

Interessenter som innleverer en “Bindende kjøpsbekreftelse” gjøres spesielt oppmerksom på at vedkommende er bundet av denne “Bindende kjøpsbekreftelse” inntil megler har bekreftet at vedkommende interessent er løst fra videre binding og vedståelse av den “Bindende kjøpsbekreftelsen” som følge av aksept eller avslag på denne.

Alle som har gitt kjøpsbekreftelse vil bli kontaktet i løpet av mandag 27. oktober.

F.o.m. tirsdag 28. oktober vil de ledige leilighetene selges etter prinsippet “først til mølla”, til den pris som er fastsatt i den til enhver tid gjeldende prisliste.

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. Nødvendige offentlige tillatelser må være på plass.
2. Tilstrekkelig forhåndssalg - 60% av totalverdien iht. prisliste.*
3. Åpning av byggelån.

Selger skal innen 01.11.2026 skriftlig varsle kjøperne om et / flere av forbeholdene nevnt påberopes. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold påberopes (gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l. gir selger rett til å kreve fristforlengelse. Dersom avtalte frister, herunder overtakelse, blir utsatt som følge av slik fristforlengelsen vil utsettelsen ikke gi kjøper rett på dagmulkt.

Selger tar forbehold om at offentlige tillatelser som ramme- og igangsettingstillatelse blir gitt uten vilkår eller krav om vesentlige endringer av prosjektet eller den/de enkelte leilighet(ene)/bolig(ene).

*Bygg 4, 5 og 6 avhenger ikke av hverandre, og tilfredsstillende forhåndssalg kan oppnås på byggene hver for seg.

ANDRE FORBEHOLD

Selger tar forbehold om at endelig produkt kan fravike i forhold til opplysninger i prospekt, tegninger og leveransebeskrivelse. Endringer skal ikke forringe kvaliteten på leiligheten eller være til særlig ugunst for kjøperen. Siden detaljplanlegging ikke er utført på det tidspunkt når denne beskrivelse er utarbeidet, tas det forbehold om endringer i fasadeutforminger/-uttrykk og at veggtykkelser kan bli endret for å tilpasse seg nødvendige fremføringer av sjakter og tekniske anlegg.

Tegninger og illustrasjonsbilder av prosjektet er kun ment som illustrasjoner. Disse bør således ikke benytte som grunnlag for nøyaktig mål eller forventet produkt. Leveransebeskrivelsen gjelder i de tilfeller illustrasjonsbildene og beskrivelsen ikke samsvarer. Tekniske fag er ikke ferdig prosjektert, og endringer som følge av dette kan forekomme.

Kjøper er forpliktet til å godta de endringer for boligene som måtte følge av at kommunen ikke godkjenner byggetegninger. I så tilfelle må kjøper varsles angående endringene.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er endelig detaljprosjektert. Selger har rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer og fellesarealer, herunder, men ikke begrenset til, blant annet materialvalg, plassering av teknisk utstyr, bommer, gatebelysning, lekeplasser, sykkelparkering, mobilitetsløsning med mer. Leveranse av utomhusplan vil bl.a. måtte tilpasses krav og pålegg fra kommunen. Fellesareal ferdigstilles iht. egen plan for utomhusareal, og kjøper må påregne at de ikke er ferdigstilt samtidig med boligen.

Det gjøres oppmerksom på at svinnsprekker og riss kan oppstå en tid etter overlevering. Spesielt gjelder dette i overgang mellom yttervegg og himling og i hjørnet på gerikter. Dette er i utgangspunktet ikke reklamasjonsberettiget. Dette vil bli befart i forbindelse med 1-årsbefaring hvor det gjøres avtale om en eventuell utbedring.

Mer detaljert dokumentasjon av innredninger i kjøkken og bad vil bli fremlagt på forespørsel. I tillegg kan det vise seg nødvendig og kasse inn mindre vertikale og/eller horisontale tekniske føringer for fremføring av tekniske anlegg. Plassering av tekniske anlegg vil primært bli plassert i teknisk bod eller over himling, men detaljprosjekteringen kan medføre at plasseringen vil måtte justeres noe.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er endelig detaljprosjektert. Selger har rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer og fellesarealer, herunder, men ikke begrenset til, blant annet materialvalg, plassering av teknisk utstyr, bommer, gatebelysning, lekeplasser, sykkelparkering, mobilitetsløsning med mer. Leveranse av utomhusplan vil bl.a. måtte tilpasses krav og pålegg fra kommunen. Fellesareal ferdigstilles iht. egen plan for utomhusareal, og kjøper må påregne at de ikke er ferdigstilt samtidig med boligen.

DEFINISJON AV AREALER

BRA (bruksareal): Hele boenhetens måles og summeres i BRA.

BRA-i (internt bruksareal): boenhetens bruksareal innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører og/ eller disponeres av denne.

TBA (terrasse-/balkongareal): arealer av terrasser og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

På tegningene kan det også være angitt et romareal

som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger.

De oppgitte romstørrelser på plantegningene samsvarer ikke med leilighetens totale BRA som følge av at innvendige vegger og tekniske føringsveier ikke er medtatt i denne sammenheng.

Boligenes arealer er angitt så nøyaktig som mulig. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i og BRA. Ved angivelse av boligens ulike arealer, er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSIJON

Videresalg av kontraktsposisjonen (transport av kontrakt) eller overdragelse av boligen før overtakelse forutsetter samtykke fra selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke.

Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr til selger på kr 50 000,- inkl. mva. I tillegg kommer kostnader til bruk av eiendomsmegler for selve salget.

Selger/eiendomsmegler har opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/ selgers samtykke.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av en profesjonell aktør med hensikt om ikke å overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt, vil videresalg av boligen mens den er under oppføring reguleres av Bustadoppføringslova. Videreselger vil ha et selvstendig oppfyllesansvar etter Bustadoppføringslova, noe som også medfører full garantistillelse.

TILVALG

Adgang til tilvalg eller endringer begrenset opp til 15% av kontraktsverdien iht. Bustadoppføringslova §9. Slike tilvalg leveres mot pristillegg. Tilvalg må bestilles ift. oppsatt produksjon, og mulighetene begrenses etter hvert som produksjonen igangsettes. Det vil bli satt opp egne tilvalgsmøter for kjøperne. Alle tilvalgsavtaler avtalefestes direkte mellom kjøper og entreprenør/underleverandør. Tilvalg innbetales til meglers klientkonto i forkant av overtagelse.

Prosjektets gjennomføring og offentlige tillatelser gir begrensninger i hvilke valg av tekniske løsninger og

materialer som er mulig. Dette begrenser hvilke tillegg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom arbeider kan bestilles. Eksempler på tilvalg som ikke tillates er endring av fasade, vindusform, plassering av vann og avløp mv. Dersom selger krever tilvalgskostnadene utbetalt før hjemmelsovergang, skal det stilles §47 garanti ihht. bustadoppføringslova direkte ovenfor kjøper.

FERDIGATTEST

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, da det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne bli klar for overtagelse før det totale prosjektet, herunder hele eller deler av fellesarealet utomhus, kan ferdigstilles. Dette innebærer at kjøper vil kunne få rett og plikt til å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, og altså før det foreligger ferdigattest fra kommunen. Selger har krav på oppgjør i henhold til kjøpskontrakten, selv om overtakelse skjer mot midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse vil eiendomsmegler bistå partene med å etablere sikkerhet for kjøpernes krav på ferdigstillelse og ferdigattest, f.eks. ved tilbakehold eller ved at selger avgir garanti.

Kjøper kan ikke å nekte å overta selv om fradeling/ hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Oppgjøret vil i tråd med eiendomsmeglingsloven § 6-9 bli stående på eiendomsmeglers klientkonto inntil kjøper har fått rettsvern eller det er stilt garanti i hht. Bustadoppføringslova § 47. Enhver overtakelse vil stanse videre dagmulktkrav.

AVTALEBETINGELSER

Leilighetene selges i henhold til bestemmelsene i Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr.43. I tillegg gjelder lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

Bustadoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses for å gjøre avtalen som ledd i næringsvirksomhet/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som utgangspunkt reguleres av Lov om avhending av

fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringsloven, men kan i så fall velge å fravike blant annet bestemmelser om garantistillelse mm. Dersom en nyoppført bolig selges til forbruker innen 6 mnd. etter ferdigstillelse, skal selger stille garanti i tråd med reglene i avhendingsloven § 2-11.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller godta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldene lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Kjøper er innforstått med at selger kan kreve fremlagt forpliktende finansierungsbevis for hele kjøpesummen når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46, 2. ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Bindende avtale er inngått når kjøpers tilbud er bekreftet akseptert av selger og/eller eiendomsmegler.

Dersom kjøper ikke overholder sine forpliktelser, og det foreligger et vesentlig mislighold vil selger kunne heve avtalen og gjennomføre dekningsalg. Kjøper kan holdes ansvarlig for økonomisk tap, herunder kostnader til dekningsalg, som misligholdet påfører selger.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Partene er forpliktet til å signere kjøpekontrakt utarbeidet av eiendomsmeglerforetaket rett etter forbehold er bortfalt. Kjøpekontrakten er vedlagt i salgsoppgaven.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med komplett salgsprospekt med vedlegg - herunder leveransebeskrivelse, prisliste, tillegg til prospekt med reguleringsplaner, og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Forhold som er opplyst i salgsoppgaven og vedleggene, eller forhold som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i, har kjøper ingen rett til å reklamere på. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, og dette gir selger rett til å heve

kontrakten. Dersom kjøper har overtatt og/ eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 §13-2 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jf. Buofl. § 57 andre ledd.

TVISTER

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting.

HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift, som pålegger oss å gjennomføre kundekontroll av selger og kjøper, herunder fullmektiger. Slike kontrolltiltak vil i praksis gjøres ved å bekrefte våre kunders og reelle rettighetshavers identitet, samt å innhente informasjon knyttet til handelens formål og tilsiktede art.

Dersom kjøper ikke bidrar til dette, og det medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig.

I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kontrolltiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom nødvendige kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon pr. solgte enhet utgjør (eks. mva):

Leiligheter:

- Kr 30 000,- per solgte enhet for de første 10 leilighetene.
- Kr 40 000,- per solgte enhet fra leilighet 11 til 18.
- Kr 50 000,- per solgte enhet fra leilighet 19 til 23.

Hus:

- Kr 45 000,- per solgte enhet for de første 5 husene.
- Kr 50 000,- per solgte hus fra 6 til 8.
- Kr 60 000,- per solgte hus fra 9 til 10.

I tillegg til provisjon påløper kostnader til gjennomføring av oppgjør på kr 3 960,- per solgte enhet.

Tilretteleggingshonorar salgstrinn 2 på kr 50 000,-. Oppdragsgiver dekker kostnader til markedsføring og andre kostnader/utlegg i forbindelse med salgsarbeidet etter særskilt avtale. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer og avgifter.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres av EIE Økonomi, NO 990025983 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret for videre oppfølging. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften. Mulighetene for å få slettet personopplysninger er derfor begrenset. Les mer om EIE's behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på eie.no/personvern

PROSJEKTETS OPPDRAGSNUMMER

72250342 (Bygg 4)
72250343 (Bygg 5 og 6)

EIENDOMSMEGLER

EIE Hamar
Seminargata 1, 2317 HAMAR
NO 916 933 568 MVA
Oppdragsansvarlig: Inger Helene Simensen

SELGER/UTBYGGER

Ankerhagen AS
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO
NO 928967557 MVA
Hjemmelshaver: Ankerhagen AS

Megler: Hamar Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 916933568MVA
Type oppdrag: Salg etter bustadoppføringslova
Eierform: Selveier / Eiet tomt
Oppdragsnr: XXXXXXXX
Omsetningsnr: XX-XX-XXX

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom

Ankerhagen AS Orgnr: 928967557

Ruseløkkveien 30
0251 Oslo

heretter kalt **selgeren**, og

Navn:
Født:
Adresse:
E-post:
Tlf.:

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt:

§ 1 INNLEDNING

Type eiendom Selveierleilighet / Enebolig i kjede / Byhus
Matrikkel Gnr. 1 Bnr. 2662 i Hamar kommune
Eierform tomt Eiet fellestomt

Hjemmelshaver til eiendommen er:
Navn: Ankerhagen AS Orgnr: 928967557

Ankerhagen er planlagt å bestå av ca. 250 leiligheter og småhus, fordelt på 4 kvartaler. I andre byggetrinn (heretter omtalt som «Prosjektet») er det planlagt 23 leiligheter, 4 eneboliger i kjede og 6 byhus. I Prosjektet vil det etableres underjordisk garasje- og bodanlegg (under bygg 4), samt inn- og utvendige fellesarealer.

Leilighetene og boligene i Prosjektet er planlagt organisert som to separate eierseksjonssameier etter eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonsnummer tildeles før overtakelse.

Selgeren forbeholder seg retten til å tildele og organisere parkering, boder og utearealer på den måte som anses hensiktsmessig, f.eks. som realsameie/del av sameiets fellesareal, som tilleggsdel til seksjonene, bruksrett eller som en særskilt seksjon eller anleggseiendom.

Selgeren forbeholder seg retten til å gjennomføre de sammenføyninger og fradelinger av eiendommen som selger finner hensiktsmessige.

§ 2 KONTRAKTENS OBJEKT

Følgende gjelder for leiligheter:

Selger overdrar til Kjøper leilighetsnr. (foreløpig betegnet som), én sportsbod i felles bodanlegg, samt rett til bruk av sameiets fellesarealer. [Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av stk parkeringsplass(er) i felles garasjekjeller.]

Leiligheten overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i leveransebeskrivelse, romskjema, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt. I tillegg overleveres leiligheten kjøper med eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger og kjøper.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer leilighetens forutsatte standard av betydning. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Selgeren forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene samt utvendige fellesarealer, uten at kjøperen kan kreve endringer i pris.

Kjøper er kjent med at det med leiligheten medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene.

Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr. XX,- for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Følgende gjelder for eneboliger/byhus:

Selger overdrar til Kjøper bolignr. (foreløpig betegnet som), samt rett til bruk av sameiets fellesarealer. [Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av stk parkeringsplass(er) i felles garasjekjeller.]

Boligen overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i leveransebeskrivelse, romskjema, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt. I tillegg overleveres boligen kjøper med eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger og kjøper.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard av betydning. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Selgeren forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene samt utvendige fellesarealer, uten at kjøperen kan kreve endringer i pris.

Kjøper er kjent med at det med boligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene.

Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr. XX,- for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

§ 3 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr XX, 00/100, heretter kalt **kjøpesummen**

Som gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	Kr.
Kjøpesum eventuell parkeringsplass	Kr. 325 000,-
Dokumentavgift, 2,5% av andel tomteverdi	Kr.
Etablering av eierseksjonssameie	Kr. 10 000,-
Tinglysningsgebyr for skjøte	Kr. 585,-
Tinglysningsgebyr for pantedokument	Kr. 585,-
Panteattest	Kr. 200,-
Totalt kr.	Kr. ,-

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. Dokumentavgiften for de ulike seksjonene fremkommer i prislister.

I tillegg kommer tinglysningsgebyr og attestgebyr, til sammen kr 785 for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget.

Det gjøres oppmerksom på at forretningsfører vil kreve inn oppstartskapital for sameiene tilsvarende 2 måneders felleskostnader.

§ 4 SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggarbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 4 alternativ 1, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

§5 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

EIE økonomi AS
Postboks 4110
0217 Oslo
Tlf: 22 52 01 11, Epost: oppgjor@eie.no Fax: 22 52 01 10

Det er avtalt følgende oppgjørsform:
Selger skal etter forbeholdene er bortfalt stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Når garanti er stilt skal kjøper innbetale kr. 100 000,- til meglers klientkonto med 14 dagers betalingsfrist. Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis selger inntil det er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til seksjonen.

Resterende del kjøpesummen, omkostninger eventuelle tilvalg og endringer skal være kreditert **eiendomsmeplers klientkonto 90530620866** innen siste virkedag før overtagelse. Alle betalinger skal merkes med **KID-kode XXXXXXXXX**.

Det presiseres at oppgjøret må betales senest 2 virkedager før overtagelse slik at de står på klientkonto senest siste virkedag før overtagelse. Kjøpesummen, samt omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før den er kreditert meglerforetakets klientkonto. Bankens valuteringsdato anses således som innbetalingsdato og legges til grunn ved eventuell renteberegning mellom partene. Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til seksjonen.

Dersom hele eller deler av kjøpesummen ikke er innbetalt til rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven til selger av ubetalt del av kjøpesummen frem til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene eiendomsmeplers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeplingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Det tar vanligvis 10-20 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

§ 6 HEFTELSE

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Leiligheten/boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken. I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Ankerhagen, herunder knyttet til vei, vann og avløp og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/real sameier/borettslag, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, samt forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av denne type erklæringer/servitutter.

§ 7 TINGLYSING / SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg og endringer.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og kjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling/sammenføring av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre. Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før kjøtet er tinglyst må garanti iht. buofl. § 47 stilles.

§ 8

SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

§ 9

ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, iht. bustadoppføringslovens regler, jf. bustadoppføringslova § 9 (3).

Partene har avtalt at kjøperen ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 prosent eller mer. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, er til hinder for rasjonell fremdrift eller som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Alle tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og selgers representant for tilvalg.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (heretter benevnt "**endringer**") til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til eiendomsmegler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 2, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av eiendommen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til endringene.

Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for endringene, til meglers klientkonto.

Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av Endringene. Etter igangsetting vil det gis frister for Endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for Endringer kan være utgått.

Selgers forpliktelse til å stille garantier etter bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for endringene.

§ 10

MEDLEMSSKAP I NYETABLERT EIERSEKSJONSSAMEIE OG DRIFTSFORENING

Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameiet som Selger etablerer (heretter benevnt "**Sameiet**"). Sameiet administrerer fellesinteresser, herunder drift av utomhusanlegg og fellesarealer.

Kjøper og hans rettsetterfølgere plikter å forholde seg til Sameiets vedtekter, samt fra overtagelse å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for Sameiet. Budsjett over driftsutgiftene stadfestes av Sameiet i konstituerende møte. Sameiet driftes for øvrig iht. eierseksjonslovens bestemmelser med tillegg av sameiets vedtekter.

Selger planlegger å etablere en driftsforening som alle eiendommene i Ankerhagen vil være forpliktet til å delta i, og som skal ha ansvar for drift og vedlikehold av felles uteområder. Selger vil i så fall tinglyse en erklæring hvor hjemmelshavere innenfor området er pliktige medlemmer i driftsforening med tilhørende kostnadsansvar.

Kjøperen er kjent med at sameiets fellesutgifter først vil bli endelig fastsatt etter stiftelsen av sameiet og driftsforeningen, og etter hvert som sameiet/foreningen får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige driftsavtaler på vegne av eierseksjonssameiet før overlevering. Det er en forutsetning for selgers reklamasjonsansvar at sameiet har diverse avtaler om drift, service og vedlikehold på plass i reklamasjonsperioden. Det kan være bindingstid for de ulike driftsavtaler.

Selger vil engasjere forretningsfører for Sameiet og Sameiets regning.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet, som regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold og fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige slik at vedtektene kan bli endret i perioden frem til overtagelse. Utkast til vedtektene ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

§ 11

FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse er 1. halvår 2027 (forutsatt byggestart 1. kvartal 2026), men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn ca. 4 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen vil kjøper få en skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer, men arbeidene skal ikke være til hinder for at hele leiligheten kan bebos.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med leiligheten/boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Selger varsler styret når fellesarealene er ferdigstilt. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av arbeidene skal også protokollføres. Kjøperne skal ved tilbakehold orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for boligen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet boligen kunne vært overtatt.

Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

§ 12 ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

§ 13 SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelse og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Gjelder kontrakten kjøp av eiendom på festet grunn, er satsen 1 promille.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, jf. bustadoppføringslova § 30. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakinga, med mindre Selger har påtatt seg reklamasjonsansvar for en periode utover dette.

§ 14 KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringsloven.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av eiendommen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør iht. denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra eiendommen uten søksmål og dom, jf. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesummen.

§ 15 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret av selger frem til overtagelse.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

§ 16 AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille før overtagelse har funnet sted iht. bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Avbestilling gir selger rett til økonomisk kompensasjon iht. bustadoppføringslovas bestemmelser.

§ 17 SELGERS FORBEHOLD OG SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser til et annet selskap både underveis og i etterkant av overlevering, herunder omorganisering gjennom fusjon og fisjon. Alle garantier vil bli videreført.

Kjøperen har ikke rett til å transportere sine rettigheter og plikter etter nærværende kjøpekontrakt uten samtykke fra selgeren. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. En eventuell godkjenning av salg av kontraktsposisjon vil utløse et transportgebyr på kr 50 000,-.

Salgsprospektet er ikke bindende for boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha vesentlig innvirkning på forutsatt standard.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen.

Salgstegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Det tas et generelt forbehold om at myndighetenes saksbehandlingstid, herunder eventuelle prosessuelle steg som måtte forstyrre fremdriften, finansielle forutsetninger og leveranseavtaler. Disse forbeholdene vil også kunne føre til eventuell justering i fremdriften for overtakelse og innflytting.

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektet. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene/boligene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/ eller nødvendige, og som ikke

forringer prosjektets eller leilighetenes/boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene. Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

I byggeperioden er ferdsel på byggeplassen beheftet med høy grad av risiko og adgang til befaring vil dermed begrenses. Kjøper må forhåndsavtale med selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.

Ved motstrid mellom leveringsbeskrivelsen og tegninger, gjelder leveringsbeskrivelsen.

Kjøper godtar at selger og megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det presiseres særskilt at mindre endringer i tomtearealet kan forekomme uten at Kjøper kan fremme krav som følge av dette.

Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall boliger.

Selger står fritt til å foreta endringer i Kjøpekontrakten som følge av offentlige krav og pålegg.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svin og krymping av materialer, for eksempel svinriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å tilby Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.

Det vises også til Selgers forbehold slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, som Kjøper bekrefter å ha lest og akseptert.

I tilknytning Prosjektet vil det bli satt opp en fjernvarmesentral som vil pålegge seksjonseiere/sameiet visse forpliktelser. Fjernvarmeleverandør vil også ha behov for tilgang til eiendommen for vedlikehold og ettersyn av fjernvarmesentralen.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger og parkeringsplasser. Selger vil også kunne disponere fritt over usolgte parkeringsplasser, boder og annet etter overtakelse.

Til hver leilighet/bolig vil det medfølge FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Her vil det fremgå hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten/boligen i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

§ 18
BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- Komplette salgsoppgave m/vedlegg
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- Kontraktstegninger
- Grunnbokskrift

§ 19
SIGNATURER

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato:

Kjøper:

Selger:

.....

.....

Ankerhagen AS

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må derfor oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjonerings søknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

VEDTEKTER for Sameiet Ankerhagen 2, (org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med stiftelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ankerhagen 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 23 boligseksjoner på eiendommen gnr. <nr.>, bnr. <nr.> i Hamar kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- private uteplasser
- annet

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90

døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret. Godkjenningen fra styret skal være i samråd med retningslinjer for fasade/helhet fastsatt for Ankerhagen som Driftsforeningen har ansvaret for å følge opp.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassing, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(7) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

3-2 Midlertidig enerett til bruk av fellesareal

Det kan vedtektsfestes at én eller flere seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet.

Varigheten av eneretten kan vedtektsfestes. Er ikke eneretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet med tilslutning fra enerettshaveren vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre, eller senest 30 år etter at eneretten ble vedtektsfestet.

Enerett til bruk kan ikke vedtektsfestes for arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

3-3 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Utomhus/Driftsforening/Garasjeanlegg

Det er etablert en felles driftsforening knyttet til fellesareal, bestående av eiendommer/seksjonseiere som er eller blir etablert i Ankerhagen. Ankerhagen Driftsforenings formål er å forvalte og vedlikeholde området «Ankerhagen» på Hamar. Driftsforeningen skal i tillegg drifte felles utomhusarealer, fellesrom, gjesteleiligheter og bildeling som anses som felles for Ankerhagen. Listen er ikke uttømmende.

(1) Ankerhagen består av eiendommene (.....) med tilhørende seksjoner samt eiendommer som fradeles disse eiendommene.

(2) Kostnadene forbundet med driftsforeningen inngår som en del av felleskostnadene i Sameiet Ankerhagen 2.

(3) Seksjonseierne i Sameiet Ankerhagen 2 har plikt og rett til å være medlem av driftsforeningen. Driftsforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.

(4) Boligseksjonene i Ankerhagen 2 har i fellesskap

rett til bruk av takterrasse, fellesrom, gjesteleilighet i Ankerhagen 1 og utendørs fellesområder og har rett til å benytte trapp, heis og andre arealer i sameiet som adkomst til alle områder som er definert som felles for Ankerhagen.

(5) Det er avsatt 2 parkeringsplasser i felles garasjeleg for Ankerhagen til en bildelingsordning. Samtlige eierseksjonssameiere/andelseiere i Ankerhagen får rett til å benytte seg av bildelingsordningen og er med på å dekke kostnadene med ordningen. Garasjelegget er driftet som et eget tingsrettslig sameie.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karm

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør

åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusiv radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger

som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Vedlikeholdsplikt av fellesområder for Ankerhagen, herunder takterrasse, fellesrom, gjesteleilighet i sameiet Ankerhagen 1 m.fl. skal tilfalle Ankerhagen Driftsforening.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhets, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhets eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken med unntak av kostnader for sameieandeler i velforening og garasjesameie som fordeles etter sameieandel i de respektive sameier. Kostnader til forretningsførsel, styrehonorar, revisjonshonorar og andre administrative kostnader, disse skal fordeles med lik andel per seksjon. Kostnader til seksjonens forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) skal fordeles etter målt forbruk på den enkelte seksjonseier.

Eiere som disponerer parkeringsplass, skal betale felleskostnader slik det fremkommer av vedtektene til garasjesameiet.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhets svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder.

Styret skal ha 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Styret i sameiet skal være representert i driftsforeningen og garasjesameiet.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillegg av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke

angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har boligseksjonene én stemme for hver boligseksjon de eier.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven og utbyggingen av Ankerhagen

11-1 Forholdet til Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

11-2 Utbygging av Ankerhagen

Eierseksjonssameiet vil inngå i et av flere byggetrinn i prosjektet “Ankerhagen”. Utbygger vil være Ankerhagen AS eller datterselskaper av dette selskapet.

I utbyggingsfasen er seksjonseierne er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av Ankerhagen, i tråd med Utbyggers planer. Plikten omfatter å gi nødvendige signaturer og samtykker, og ikke vedta forhold som kan påvirke utbyggingen negativt. Sameiet plikter å tillate at Utbygger uhindret kan benytte Sameiets utomhusarealer for å gjennomføre utbyggingen av Ankerhagen.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger eller Utbyggers rettsetfølgere. Bestemmelsen bortfaller når første bolig i siste byggetrinn i prosjektet Ankerhagen er overlevert.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må derfor oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

VEDTEKTER for Sameiet Ankerhagen 3, (org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med stiftelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ankerhagen 3. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 10 boligseksjoner på eiendommen gnr. <nr.>, bnr. <nr.> i Hamar kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- private uteplasser
- annet

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Disse vedtekter legger opp til at seksjonene skal være mest mulig adskilt og at de skal dekke drifts- og vedlikeholdskostnader til hver sin del av sameiet. Dette slik at hver seksjonseier er ansvarlig for hvert sitt hus/bygg.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer:

- staten,
- fylkeskommuner,
- kommuner,
- selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Etablering av trampoline, jacuzzi, stamp, lekestativ eller lignende er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret. Godkjenningen fra styret skal være i samråd med retningslinjer for fasade/helhet fastsatt for Ankerhagen som Driftsforeningen har ansvaret for å følge opp.

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassing, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(7) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

3-2 Midlertidig enerett til bruk av fellesareal

Det kan vedtektsfestes at én eller flere seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet.

Varigheten av eneretten kan vedtektsfestes. Er ikke eneretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet med tilslutning fra enerettshaveren vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre, eller senest 30 år etter at eneretten ble vedtektsfestet.

Det er utarbeidet utomhusplan som viser hvilke arealer boligseksjonene disponerer eksklusivt og hva som disponeres i fellesskap. Utomhusplanen følger som vedlegg 1. Rettighetshaver skal ha vedlikeholds- og utskiftingsansvar for det aktuelle arealet. Eksklusivt uteareal (hageareal) som vist i nevnte utomhusplan kan av utbygger bli lagt som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

Enerett til bruk kan ikke vedtektsfestes for arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

3-3 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Utomhus/Driftsforening/Garasjeanlegg

Det er etablert en felles driftsforening knyttet til fellesareal, bestående av eiendommer/seksjonseiere som er eller blir etablert i Ankerhagen. Driftsforenings formål er å forvalte og vedlikeholde

området «Ankerhagen» på Hamar. Driftsforeningen skal i tillegg drifte felles utomhusarealer, fellesrom, gjesteleiligheter og bildeling som anses som felles for Ankerhagen. Listen er ikke uttømmende.

(1) Ankerhagen består av eiendommene (.....) med tilhørende seksjoner samt eiendommer som fradeles disse eiendommene.

(2) Kostnadene forbundet med driftsforeningen inngår som en del av felleskostnadene i Sameiet Ankerhagen 3.

(3) Seksjonseierne i Sameiet Ankerhagen 3 har plikt og rett til å være medlem av driftsforeningen. Driftsforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.

(4) Boligseksjonene i Ankerhagen 3 har i fellesskap rett til bruk av takterrasse, fellesrom, gjesteleilighet i Ankerhagen 1 og utendørs fellesområder og har rett til å benytte trapp, heis og andre arealer i sameiet som adkomst til alle områder som er definert som felles for Ankerhagen.

(5) Det er avsatt 2 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg for Ankerhagen til en fordelingsordning. Samtlige eierseksjonssameiere/andelseiere i Ankerhagen får rett til å benytte seg av fordelingsordningen og er med på å dekke kostnadene med ordningen.

Garasjeanlegget er driftet som et eget tingsrettslig sameie.

5. Vedlikehold og bygningsmessige arbeider

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste alt innvendig og utvendig vedlikehold av sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdeler), herunder bygningskroppen, innvendige vann- og avløpsledninger som er bygget inn i etasjeskille og andre bærende konstruksjoner samt elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige utbedringer/utskiftninger og reparasjoner.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Alt vedlikehold av fellesareal påhviler seksjonseierne i fellesskap.

Det ovennevnte gjelder ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive enerett, dersom det er vedtektsfestet at enerettshaveren eller enerettshaverne skal ha vedlikeholds- og utskiftingsansvar for det aktuelle arealet.

Vedlikeholdsplikt av fellesområder for Ankerhagen, herunder takterrasse, fellesrom, gjesteleilighet i sameiet Ankerhagen 1 m.fl. skal tilfalle Ankerhagen Driftsforening.

5-3 Bygningsmessige endringer

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledding, endring av utvendige farger mv., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Dersom en seksjonseier på eget tiltak og for egen kostnad ønsker å utføre slikt arbeid, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 9.8 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken med unntak av kostnader for sameieandeler i velforening og garasjesameie som fordeles etter sameieandel i de respektive sameier. Kostnader til forretningsførsel, styrehonorar, revisjonshonorar og andre administrative kostnader, disse skal fordeles med lik andel per seksjon. Kostnader til seksjonens forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) skal fordeles etter målt forbruk på den enkelte seksjonseier.

Eiere som disponerer parkeringsplass, skal betale felleskostnader slik det fremkommer av vedtektene til garasjesameiet.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge

vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Styret i sameiet skal være representert i driftsforeningen og garasjesameiet.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten

av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggen-der i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller

utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsførerene.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker

som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har boligseksjonene én stemme for hver boligseksjon de eier.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på

årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seks-

jonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven og utbyggingen av Ankerhagen

10-1 Forholdet til Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter,

gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10-2 Utbygging av Ankerhagen

Eierseksjonssameiet vil inngå i et av flere byggetrinn i prosjektet "Ankerhagen". Utbygger vil være Ankerhagen AS eller datterselskaper av dette selskapet.

I utbyggingsfasen er seksjonseierne er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av Ankerhagen, i tråd med Utbyggers planer. Plikten omfatter å gi nødvendige signaturer og samtykker, og ikke vedta forhold som kan påvirke utbyggingen negativt. Sameiet plikter å tillate at Utbygger uhindret kan benytte Sameiets utomhusarealer for å gjennomføre utbyggingen av Ankerhagen.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger eller Utbyggers rettsetfølgger. Bestemmelsen bortfaller når første bolig i siste byggetrinn i prosjektet Ankerhagen er overlevert.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av parkeringsplasser i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av fradelingssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

Disse vedtektene forutsetter at parkeringskjelleren organiseres som anleggseiendom. Det er ikke endelig fastsatt så det kan bli betydelig endringer.

Selger står fritt til å organisere parkeringsplassene på den måten som selger anser hensiktsmessig, se mer i prospekt mv.

Vedtekter for Ankerhagen garasjesameie (org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med stiftelsen av sameiet.

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Ankerhagen Garasjesameie («Garasjesameiet»).

Garasjesameiets formål er å eie og forvalte garasjeeiendommen gnr. xx bnr. xx i Hamar kommune («Garasjeeiendommen») med parkeringsplasser, boder, sykkelparkering og adkomstarealer mv til det beste for sameierne. Garasjesameiets anlegg skal hovedsakelig nyttes til parkeringsformål.

§ 2 Hva Garasjesameiet omfatter

Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie.

Sameiet består av 65 parkeringsplasser. Til hver parkeringsplass er det knyttet en eksklusiv og varig bruksrett, og det er tildelt spesielle rettigheter og plikter i vedtektene.

Som vedlegg 1 følger en bruksrettsplan over Garasjeeiendommen med blant annet angivelse av parkeringsplassene med nummerering og hvem/hvilken seksjon/andel som disponerer hvilken parkeringsplass.

Som vedlegg 2 følger en bruksrettsplan over arealer som disponeres som teknisk rom og til sykkelparkering.

Sameiet plikter å føre oppdaterte lister over hvem som til enhver tid har bruksrett til de enkelte

parkeringsplassene, mv.

§ 3 Sameieandeler

Sameiet består av sameieandeler som baserer seg på at én parkeringsplass til bil gir en eierandel på 1/65. Det er til sammen 65 eierandeler i Garasjeeiendommen.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av bestemte deler av Garasjeeiendommen slik det er nærmere bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjesameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameierne eller andre rettighetshavere. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Bilvask er ikke tillatt i Garasjeeiendommen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. § 5-3 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i

tilknytning til biler som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 10.

§ 5 Disposisjonsrett over sameieandel i Garasjeeiendommen

§ 5-1 Bruksrettsplan med oversikt over parkeringsplassene
Som vedlegg 1 følger en tegning over Garasjeeiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering som viser hvilke sameiere som disponerer hvilke(n) plass(er). Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte sameiere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. Det kreves dog ikke samtykke fra berørt sameier som pålegges å bytte HC-plass iht. § 14 nedenfor. Ved salg av eierandel som er godkjent av styret i tråd med disse vedtektene må eier sørge for å tinglyse hjemmelsovergangen i grunnboken.

§ 5-2 Overdragelse/salg/pantsettelse mv. av sameieandel
Den enkelte sameier kan ikke selge eller overdra sin sameieandel i Garasjesameiet til andre enn eiere av eierseksjon eller andel i Ankerhagen.

§ 5-3 Utleie
Parkeringsplassene kan leies ut eller lånes ut til beboere i Ankerhagen. Utleie utover dette må godkjennes av styret som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn.

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
§ 5-4 Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett
Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtektene. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel iht. § 5-2.

§ 5-5 Plikt til å orientere styret/forretningsfører om endringer
Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel sammen med andel/seksjon forutsatt at det ikke hefter bruksrett for noen av de andre Eiendommene, se § 5-2.

§ 6 Drift og vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere, de tekniske rommene, sykkelbodene, adkomst til bodområder o.l., som følge av bruk av garasjen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med Garasjeeiendommen skal fordeles mellom sameierne. Dette gjelder utgifter til:

- a. Eiendomsforsikring
- b. Kostnader til vedlikehold som gjelder den delen av Garasjeeiendommen som hovedsakelig brukes av sameierne/brukerne av parkeringsplass til bil eller MC.
- c. Energikostnader til lys
- d. Kostnader til sprinkling
- f. Eiendomsskatt
- j. Feiing og rengjøring av Garasjeeiendommen
- k. Oppmerking av parkeringsplasser
- l. Andre kostnader som hovedsakelig kan henføres til parkeringsplassene eller bruken av disse.

Det skal innbetales et akontobeløp fastsatt av styret i Garasjesameiet til dekning av de årlige drifts- og vedlikeholdskostnadene. Kostnadene faktureres fra Garasjesameiet enten til de respektive sameierne/rettighetshaverne, eller til dets boligselskap. Der- som det faktureres via eierseksjonssameiene eller borettslagene, skal eierseksjonssameiene/borettslagene kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

For kostnader som ikke blir betalt ved forfall betales den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

Sameiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må betale for faktisk forbruk av strøm samt administrasjonskostnader med systemet. Styret avregner forbruk hvert kvartal, hvert halvår eller en gang i året avhengig av hva sameiet bestemmer. Styret kan også inngå avtale om at andre avleser og krever inn kostnadene med el-lading.

Kostnader til drift og vedlikehold av bildelingstjenesten skal dekkes av Driftsforeningen.

§ 8 Sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere i Garasjesameiet har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. To representanter for rettighetshaverne har også rett til å være tilstede på sameiermøte.

Sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandles.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkalling kan behandles av sameiermøtet.

Hver sameieandel gir rett til 1 stemme per andel. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Styret kan beslutte å holde sameiermøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte. For gjennomføring av slikt sameiermøte gjelder følgende:

1. Samtlige sameiere skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av

- deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme.
2. Forretningsfører, revisor og eventuell daglig leder skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.
 3. Styreleder, eller annen møteleder som sameiermøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll som undertegnes elektronisk.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

endring i vedtektene ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning tiltak som har sammenheng med sameiernes bruk-sinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder: endring av §§ 3, 5 og 7. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller endring av denne bestemmelse.

Sameiermøtet kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og minimum 2 styremedlemmer. Styremedlemmene skal representere styrene i hvert av boligselskapene i Ankerhagen.

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i sameiet/borettslag, må vedkommende også fratre sitt verv i Driftsforeningen. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

Garasjestyret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom, og ellers sørge for forvaltningen av Garasjesameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styreleder i Garasjestyret, eller den styret utpeker, skal også representere Garasjesameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer. Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret. Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har myndighet til å godkjenne salg av parkeringsplassene i tråd med vedtektene.

§ 10 Ordensregler

Garasjesameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 11 Mislighold

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av sameieandelen. Slikt krav om salg og eventuelt salg skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38.

§ 12 Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjon/andel med sameieandel i Garasjesameiet, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 13 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladeboks for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret vil kunne stille krav om bruk av en bestemt type ladeboks eller bruk av en bestemt elektriker til å utføre arbeidet.

Kostnader til etablering av ladeboks, vedlikehold og strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte sameier, se § 7.

§ 14 HC-plasser

4 parkeringsplasser i Garasjeeiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser) slik det fremgår av vedlegg 1. Sameierne er kjent med at dersom en sameier i Garasjesameiet med sameieandel som gir disposisjonsrett til parkeringsplass til bil har behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende

i sin bolig, kan styret pålegge en annen sameier med HC-plass uten dokumentert behov å stille sin plass til disposisjon. Bruksoverlatingen skal skje ved at sameier med behov for HC-plass bytter til seg HC-plassen. Det er et vilkår at vedkommende med behov for HC-plass kan dokumentere at han eller hun på grunn av nedsatt funksjonsevne, har HC-bevis fra kommunen eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Garasjesameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer ved bytte, f.eks. at den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass med etablert ladestasjon for el-bil kan kreve at det etableres ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene til dette bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass.

Tildeling av HC-plass skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC-plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Vedtektsbestemmelse vedr. parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne kan ikke endres uten at samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige.

§ 15 Kameraovervåkning

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

§ 16 Forsikring

Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret av forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge.

§ 17 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses, og sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 18 Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§19 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Garasjesameiet

Inntil hele prosjektet er ferdigstilt vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til alle sameierne har overtatt og

grunnbokshjemmel er tinglyst.

Utbygger vil eie og disponere fritt over eventuelle usolgte parkeringsplasser, herunder ved utleie eller salg. Utbygger har også rett til å overdra sameieandelen knyttet til eventuelle usolgte parkeringsplasser til selskap for utleievirksomhet eller andre kjøpere uten tilknytning til Ankerhagen. Salg eller utleie skal fortrinnsvis skje til leilighetseiere i Ankerhagen. Dersom det viser seg å være flere parkeringsplasser/ boder/MC-plasser eller andre salgbare arealer som er del av anleggseiendommen, så eier og disponerer utbygger fritt over disse arealene, og vil endre vedtektenene for å tilrettelegge for salg av disse arealene. For ikke overleverte arealer, kan utbygger endre på plasseringen av parkeringsplassene.

Kostnader som direkte knytter seg til Garasje-iendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm,

har utbygger rett til å viderefakturere sameierne iht pro & contra avregning.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og fellesarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

Vedtekter for Ankerhagen Driftsforening

Vedtekten er fastsatt i forbindelse med opprettelse av foreningen.

§ 1 Navn

Foreningens navn er Ankerhagen Driftsforening («Driftsforeningen»).

§ 2 Formål og ansvarsområde

2.1 Driftsforeningens formål er å forvalte felles uteoppholdsareal, sykkelparkering, adkomstarealer, felles renovasjonsløsning, felles utomhusbelysning, fellesrom, gjesteleilighet og andre fellesfunksjoner eierseksjonssameiene i Ankerhagen, vedlegg 1 kart over området.

(1) Hensikten med driftsforeningen er å sikre lik tilgang til alle boligselskapene til felles fasiliteter, samt sikre effektiv og helhetlig drift og forvaltning av Ankerhagen som helhet. Driftsforeningen vil også være premissgivende / godkjennende instans når utvendig vedlikeholdsarbeider skal gjennomføres.

(2) Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til Driftsforeningen overtar ansvaret for arealet. Fra tidspunktet Driftsforeningens medlemmer har bruksrett til arealene, tar Driftsforeningen over drift- og vedlikeholdsansvaret for disse områdene.

2.2 Driftsforeningens styre skal samarbeide med de øvrige boligselskapene og parkeringssameiene i Ankerhagen, i saker av felles interesse.

§ 3

Medlemskap

Samtlige boligselskaper i Driftsforeningens ansvarsområde er pliktige medlemmer i Driftsforeningen. Plikten til å være medlem følger også av tinglyst erklæring. Medlemmene har ikke anledning til å melde seg ut av Driftsforeningen så lenge de eier eiendom i Driftsforeningens ansvarsområde.

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter Driftsforeningens vedtekter og formål, vedtak fattet av årsmøtet og styret, samt er forpliktet til å betale det til enhver tid fastsatte akontobeløpet til dekning av Driftsforeningens kostnader.

Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Denne meldeplikten kan ivaretas av styret i boligselskapene i Ankerhagen. Den nye eiers plikter til å betale kontingent fra og med overtagelse av eiendommen.

§ 4 Medlemmenes bruk av området

Medlemmene har rett til å benytte området til det disse er beregnet og vanlig benyttet til. Det samme gjelder for felles installasjoner, fellesfunksjoner og innretninger. Styret i Driftsforeningen kan gi ordensregler for bruk av arealene.

Under deler av utearealene er det en garasjekjeller. Garasjekjelleren har en membran som ikke må skades ved medlemmenes bruk av området. Medlemmene må derfor ikke foreta tiltak på utearealene som kan skade membranen. Membranen må derfor hensyntas ved oppsett av nye innretninger, ved beplantning eller kjøring på arealet mv. Det er også vektbegrensninger som innebærer at brannbiler og andre kjøretøyer ikke kan kjøre over hele utearealet

§ 5 Felleskostnader/Medlemskontigent

Driftsforeningen dekker alle kostnader til drift og vedlikehold av arealene og områdene som gjelder felles for boligene i Ankerhagen. Dette er kostnader til slik som felles uteoppholdsareal med grøntarealer, vedlikehold og drift av felles rom og gjesteleiligheter, utvendig sykkelparkering, adkomstarealer og vaktmestertjenester som snømåking og strøing, mv. på

utearealene.

Kostnadene skal også dekke drift og vedlikehold av felles bildelingstilbud for Ankerhagen. Kostnadene skal fordeles på eierne av boligene i Ankerhagen. Næringsseksjonen skal ikke belastes noen andel av kostnadene. Driftsforeningen har videre kostnader til forretningsførsel mv. (Listen er ikke uttømmende)

Kostnadene fordeles på medlemmene med boliger i Ankerhagen (medlemskontingent) ut fra følgende prinsipper:

Kostnader som direkte kan henføres til et medlems bruk, belastes medlemmet etter forbruk. Kostnader til serviceavtaler mv. hvor leverandøren har gitt en pris per medlem (forutsatt fellesfaktura) fordeles i tråd med leverandørens fordeling. Dersom ovennevnte prinsipper (punkt 1-2) ikke kan legges til grunn, skal kostnader som gjelder medlemmene fordeles på grunnlag av kvadratmeter (BRA/ seksjoneringsbrøken) til boligseksjonene.

Dersom de medlemmene som berøres uttrykkelig samtykker, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som er fastsatt her i punkt 5.

Til dekning av felleskostnadene betaler medlemmene med bolig i Ankerhagen en kontingent fastsatt ut fra ovennevnte prinsipper. Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Medlemskontingenten sendes til borettslagene/ eierseksjonssameierne der det er aktuelt. Borettslagene/eierseksjonssameiene sørger for innbetaling av medlemskontingenten. Medlemmene skal ikke betale medlemskontingent før det er gitt midlertidig brukstillatelse for medlemmets eiendom.

Unnlatelse av å betale medlemskontingent anses som mislighold fra medlemmenes side og kan innføres av styret eller den styret bemyndiger.

§ 6 Vedlikehold av fellesareal/Retningslinjer for fasade

6.1 Driftsforeningen skal holde Ankerhagen forsvarlig vedlike. Det skal utarbeides forslag til vedlikeholdsprogram for fellesarealer som skal fremlegges på det ordinære årsmøte for godkjennelse.

6.2 Driftsforeningen plikter å tilse at medlemmene av foreningen følger vedlegg 2 til vedtektene om felles retningslinjer for fasade/helhet fastsatt for Ankerhagen.

§7 Ordinært årsmøte

7.1 Driftsforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles

på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Ordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandles. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

7.2 Styrerepresentanten fra de enkelte boligselskapene i Ankerhagen representerer sine medlemmer (og får én stemme per bolig i eierseksjonssameiet/ borettslaget styret representerer), og kun styrerepresentanten har adgang til å stille på årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som er representert på møtet. Representantene for eierseksjonssameie/borettslaget under etablering har samme antall stemmer som antall boliger i eierseksjonssameiet/borettslaget under etablering. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

7.3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

7.4 Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Styret kan beslutte å holde årsmøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte. For gjennomføring av slikt årsmøte gjelder følgende:

1. Samtlige medlemmer skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme.
2. Forretningsfører, revisor og eventuell daglig leder skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.
3. Styreleder, eller annen møteleder som årsmøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll som undertegnes elektronisk.

7.5 Årsmøtet ledes av Driftsforeningens leder eller en møteleder valgt av årsmøtet. Møtelederen behøver ikke være medlem i Driftsforeningen. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert nedfelles i protokoll. Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder og to til å undertegne protokollen
3. Styrets beretning

4. Årsregnskap med revisjonsberetning
5. Budsjett for kommende år – herunder fastsettelse av kontingent og planer for kommende år/ styrets handlingsprogram
6. Styregodtgjørelse
7. Innkomne forslag
8. Valg av
 - A. Styremedlemmer
 - B. Varamedlemmer

Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges to styremedlemmer for ett år, slik at to er på valg hvert år. Varamedlemmer og revisorer velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges, se mer om styrevalget under punkt 9. Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert sendes samtlige medlemmer.

7.6 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller inn under Driftsforeningens normale formål.

Følgende vedtak krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer med mindre annet følger av vedtektene:

- Endring av vedtektene,
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner og innretninger på Driftsforeningens ansvarsområde som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk.
- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 8 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av medlemmene som har stemmerett på årsmøte, kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 9 Styre

9.1 Driftsforeningen skal ha et styre bestående av leder og 2-6 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som fortrinnsvis skal utgå fra hvert av styrene i eierseksjonssameier og borettslag i Ankerhagen. Boligselskapene i Ankerhagen skal være representert med minimum ett styremedlem. Frem til ferdigstillelse av området som foreningen får ansvar for sitter minst én representant for utbygger i styret. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

9.2 Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i sameiet/borettslag, må vedkommende også fratre sitt verv i Driftsforeningen. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

9.3 Styret skal sørge for den alminnelige forvaltning av Driftsforeningen og skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for Driftsforeningens daglige ledelse og ivareta foreningens interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere foreningen utad.

9.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

9.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

9.6 Styret har disposisjonsrett over Driftsforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

9.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Et styremedlem kan ikke stemme i saker hvor dette har personlige særinteresser. 9.8 Styret representerer foreningen og forplikter foreningen med underskrift av to styremedlemmer.

§ 10 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette ordensregler for bruken av eiendom som disponeres av Driftsforeningens

medlemmer innenfor rammen av Driftsforeningens formål.

§ 11 Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjoner/borettslagsandeler i Ankerhagen plikter selger å informere kjøper om disse vedtektene.

§ 12 Oppløsning

Foreningen kan ikke oppløses så lenge det er Driftsforeningen som har ansvar for drift mv. av arealene som disponeres av Driftsforeningens medlemmer.

§ 13 Særlige bestemmelser i utbyggingsperioden

Styret: Representanter fra utbygger, har rett til minst et styreverv frem til ferdigstillelse av Ankerhagen. 13.1 Utbygger har det antallet stemmer i Driftsforeningen som svarer til antallet boliger som ikke er overtatt av boligselskaper.

13.2 Driftsforeningen er kjent med at utbygger eier arealene (som utgjør deler av gbnr. xxx/xxx) og vil eie arealene inntil prosjektet er ferdigstilt. Deler av arealene skal også overdras til Hamar kommune iht. utbyggingsavtalen. Utbygger har rett til å tinglyse nye rettigheter mv. som utbygger anser nødvendig i forbindelse med prosjektutviklingen på arealene. Når prosjektet er ferdigstilt står utbygger fritt til å bestemme om Driftsforeningen eller de ulike borettslagene/eierseksjonssameiene skal overta eiendomsretten til arealene.

13.3 Driftsforeningen overtar bruksrett til arealer før hele prosjektet er ferdigstilt. Det skal normalt gås en befarings mellom styret i Driftsforeningen, utbygger og entreprenør før overtakelse av bruksretten. Fra tidspunkt for overtakelse av bruksretten tar Driftsforeningen over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte seksjonssameier/borettslag/eiendommene.

13.4 Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm for arealer hvor Driftsforeningen har bruksrett har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

13.5 Utbygger ferdigstiller Ankerhagen suksessivt, og bestemmer når de ulike arealer skal bygges/opparbeides stilles til disposisjon for innflyttede beboere/brukere. Driftsforeningens ansvarsområde vil løpende bli utvidet i takt med utbyggingen av Ankerhagen. Utbygger har eksklusiv bruksrett til arealer som ikke er overtatt av beboere/brukere, og dekker kostnadene i tilknytning til disse arealene. Utbygger kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering mv innenfor Ankerhagen, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

13.6 Denne vedtektsbestemmelsen (§ 13) kan ikke

endres uten samtykke fra utbygger/selger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunktet hele prosjektet er ferdigstilt.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE

For prosjektet: Ankerhagen - Byggetrinn 2

Budet gjelder bolig/leilighet nr:



Kjøpesum iht. prisliste kr:

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave

For leiligheter over 50 kvm: I tillegg kjøpes __ stk. parkeringsplass for kr. 325 000,-
For byhus: I tillegg kjøpes __ stk. parkeringsplass for kr. 325 000,-
For enebolig i kjede: P-plass i carport tilknyttet bolig medfølger.

Forbehold:

Budet er bindende for undertegnede til (dato og klokkeslett):

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Kjøper er ansvarlig for å forelegge finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger.

Budgiverne gir hverandre fullmakt til å motta meddelelser fra selger/megler i kjøpsprosessen, slik at meddelelser til og fra en av oss også er bindende for de(n) andre budgiver(e). Det gjøres oppmerksom på at viktig informasjon og kommunikasjon i prosjektet, i all hovedsak vil foregå pr. e-post, det er derfor viktig å oppgi korrekt e-postadresse.

Finansieringsplan

Egenkapital disponibelt som bankinnskudd	Kr.
Egenkapital etter salg av annen eiendom	Kr.

Långiver

Bank, kontaktperson og kontaktinfo:	
Sum finansiering	Kr.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og forstått salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av kjøpsbekreftelse og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at kjøpsbekreftelsen er bindende når det er kommet til meglers kunnskap. Selger tar forbehold om at det ikke foreligger reservasjoner eller at boligen er solgt.

Navn:		Navn:	
Personnr:		Personnr:	
Adresse:		Postnr./sted:	
Mob:	E-post:	Mob:	E-post:
Sted/dato:		Sted/dato:	
Signatur:		Signatur:	

- legg kopi av legitimasjon her -	- legg kopi av legitimasjon her -
-----------------------------------	-----------------------------------

Leveres EIE Hamar på e-post: ihs@eie.no eller via bank-ID på eie.no

Scandinavian Property Group

– en av Skandinavias ledende eiendomsutviklere

SPG er en eiendomsutvikler innenfor områdene bolig, omsorg, kontor og logistikk. Vi har cirka 7200 boliger under utvikling og har ferdigstilt cirka 4000 boliger. Selskapet ble grunnlagt i 2004, og består i dag av 25 ansatte med kontorer både i Stockholm og i Oslo.

Vi er en langsiktig eiendomsutvikler med et stort nettverk og sterke relasjoner til våre samarbeidspartnere. Langsiktighet ligger alltid til grunn for beslutningene våre og vi har alltid det mål for øye å oppnå et best mulig sluttprodukt.

«Erfaring har lært oss hvor komplekst samspillet er mellom eiendommer og menneskene som har sitt virke i og rundt dem. Selskaper som investerer i, utvikler og håndterer eiendommer har derfor et stort sosialt ansvar og en nøkkelrolle i den lokale utviklingen.»

Ankerhagen – et naturlig nært nabolag

Vi tror på å skape en harmoni mellom mennesker, arkitektur og natur. Derfor skal vi bygge med bærekraftige materialer, ta hensyn til landskapet og omgivelsene rundt oss, og samtidig legge til rette for naturlige møter mellom beboerne.

I Ankerhagen er arkitekturen gjennomtenkt, og det er lagt opp til både tilfeldige og planlagte møteplasser. Gjennom takterrasser med fantastisk utsikt, innbydende gårdsrom, og fasiliteter som fellesstue, verksted for sykler og lekerom for barn ønsker vi at Ankerhagen skal bli et prosjekt hvor folk trives, og blir boende lenge.

Vår ambisjon er å skape et attraktivt bomiljø i samspill med omgivelsene der fellesskap og tilhørighet har en verdi. Med sosial bærekraft som en viktig bærebjelke skal vi legge til rette for et mangfoldig bomiljø i form av ulike boligtyper, størrelser og mennesker i ulike livsfaser.

EIE Innlandet

EIE Innlandet består av avdeling Hamar og avdeling Ringsaker. Kontoret huser flere av Innlandets toppmeglere. Samtlige har lang erfaring i bransjen og kan vise til svært gode resultater og høy kundetilfredshet. Meglerne er fra Innlandet og har solid kunnskap om boligmarkedet her. Denne lokalkunnskapen dekker blant annet Hamar, Stange, Løten og Ringsaker.

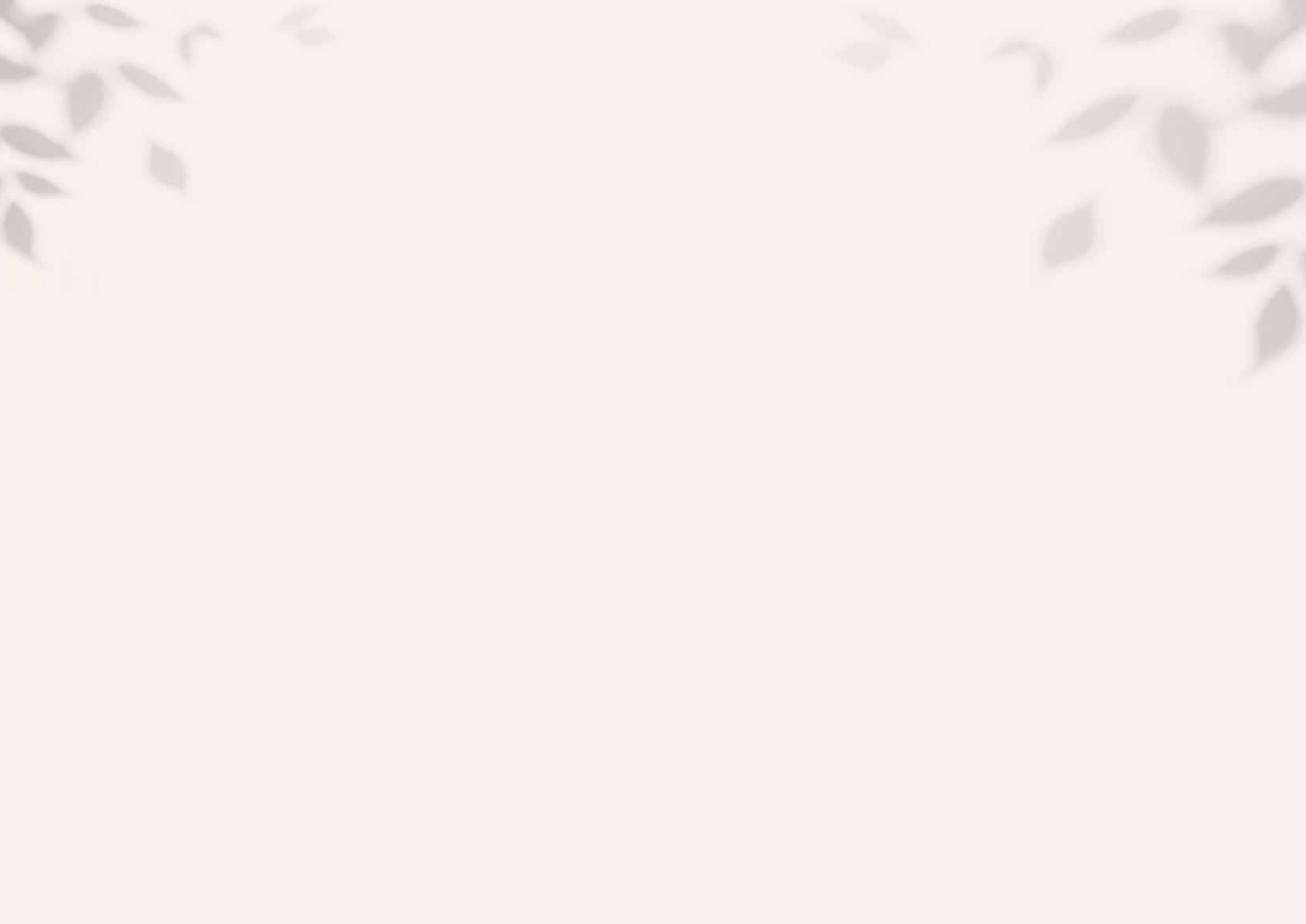
Det er flere attraktive fordeler ved å kjøpe nybygg. Når du kjøper en bolig under oppføring må selger stille garanti for oppfyllelse av avtalen. Denne garantien skal tilsvare 5 % av vederlaget, og skal gjelde i 5 år fra overtakelsen. En bolig under oppføring er det ingen som har bodd i boligen før deg, alt er flunkende nytt. Du har 5 års reklamasjonsrett, og terskelen for hva som vil være en mangel vil normalt være lavere enn dersom du kjøper en brukt bolig. Etter du har overtatt boligen har du krav på at det gjennomføres en 1 års-befaring etter overtakelse. Her gjennomgås boligen, og du vil kunne reklamere på eventuelle feil/mangler.

Ved kjøp av en ny bolig så kan du også være med å gjøre enkelte endringer, slik at boligen blir akkurat slik du ønsker. Vær likevel oppmerksom

på at slike endringer og tilpasninger vil medføre ekstra kostnader. Når du kjøper en bolig under oppføring avtales kjøpesummen når du inngår avtalen, men du skal normalt først betale når boligen står ferdig flere år frem i tid. I denne perioden kan markedet stige, og du vil i så fall kunne være med på denne stigningen uten at du har hatt låneutgifter eller betalt noe i samme periode.

Vi vet at det å kjøpe bolig er en stor beslutning, og det å kjøpe bolig under oppføring skiller seg på noen områder fra det å kjøpe en bolig som står ferdig. Vår tilstedeværelse skal være en trygghet for deg som kunde og kjøper av prosjektet. Du finner oss i Seminargata 3, midt i Hamar sentrum.

EIE eiendomsmegling ble bransjevinner av Norsk kundebarometer 2023. Dette er tredje gang EIE topper listen i eiendomsmeglerbransjen (2023, 2021 og 2020). 6 av de store aktørene i bransjen inngår i Norsk Kundebarometer. I tillegg til å være bransjevinner, kom EIE på 20. plass på totallisten blant 159 andre bedrifter. EIE ble også bransjevinner av Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.



Ta en prat med meglerne våre!

Du er hjertelig velkommen til å ta kontakt for å avtale tid med en av oss for en hyggelig boligprat. Da kan vi finne frem til den rette leiligheten for akkurat deg og dine behov.



Inger Helene Simensen

E-post: ihs@eie.no Tlf: 928 64 300



Ingrid Böhmer

E-post: ibo@eie.no Tlf: 974 11 770



Kristin Berget

E-post: kbe@eie.no Tlf: 478 19 758

Anker
_hagen

**Studio
Gorilla**

E
EIE eiendomsmegling

SPG

BoligPartner

ECOSØR